



# Gemeinde Rottenacker

## Begründung zum Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“

### Begründung

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinde Rottenacker liegt ein konkretes Ansiedlungs- und Erweiterungsinteresse eines Betriebes vor, der auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und diesen vorrangig nutzen will. Der Betrieb hat für seine schon bestehende Betriebsfläche auf Flst 2600/4 den Gleisanschluss, dem zuvor die Stilllegung drohte, saniert und reaktiviert. Die Planänderung dient der dauerhaften Sicherung und Auslastung des Gleisanschlusses im Industriegebiet Rottenacker mit Verlängerungsoption. Der Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ ändert auf Teilflächen das bereits im Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ festgesetzte und im Flächennutzungsplan enthaltene Industriegebiet.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ sollen im Westen des räumlichen Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Industrieaufläichen entlang des vorhandenen, sanierten und reaktivierten Bahngleisanschlusses entsprechend § 9 BauNVO auf den Flurstücken 1294 und 1293/1 (jeweils Teilflächen) geschaffen werden. Dazu wird die seither an dieser Stelle ausgewiesene, noch nicht angelegte Fettwiese mit Gehölzen, in Abstimmung mit dem Umweltplanungsbüro Zeeb&Partner auf einen nahegelegenen Bereich verlagert und dort zeitnah umgesetzt. Zur nachfrageorientierten Erschließung auch kleinerer Plätze im schon bestehenden Industriegebiet wird eine Erschließungsstraße mit eingeplant, die von der Industriestraße (= Zufahrt zum IG) zur Kreuzung Grundlerstraße/Straße Fleidern führt. Auf den im Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ enthaltenen westlichen Wendehammer kann dadurch verzichtet werden. Die Straßenentwässerung erfolgt zum bereits vorhandenen, im Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ ausgewiesenen und noch erweiterbaren, Regenretentionsbecken. Im Osten auf Flst 1291 wird ein noch aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ herrührender, bei der Änderung durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried III/Fleidern“ irrtümlich verbliebener, Ablaufgraben eines früher geplanten aber nicht mehr notwendigen Regenbeckens bereinigt. In diesem östlichen Bereich ist eine kleinere Fläche zusätzlich schon durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried III / Fleidern“ geändert worden.

#### 3. Inhalt der Planung

##### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 9 BauNVO wurde ein Industriegebiet festgesetzt.

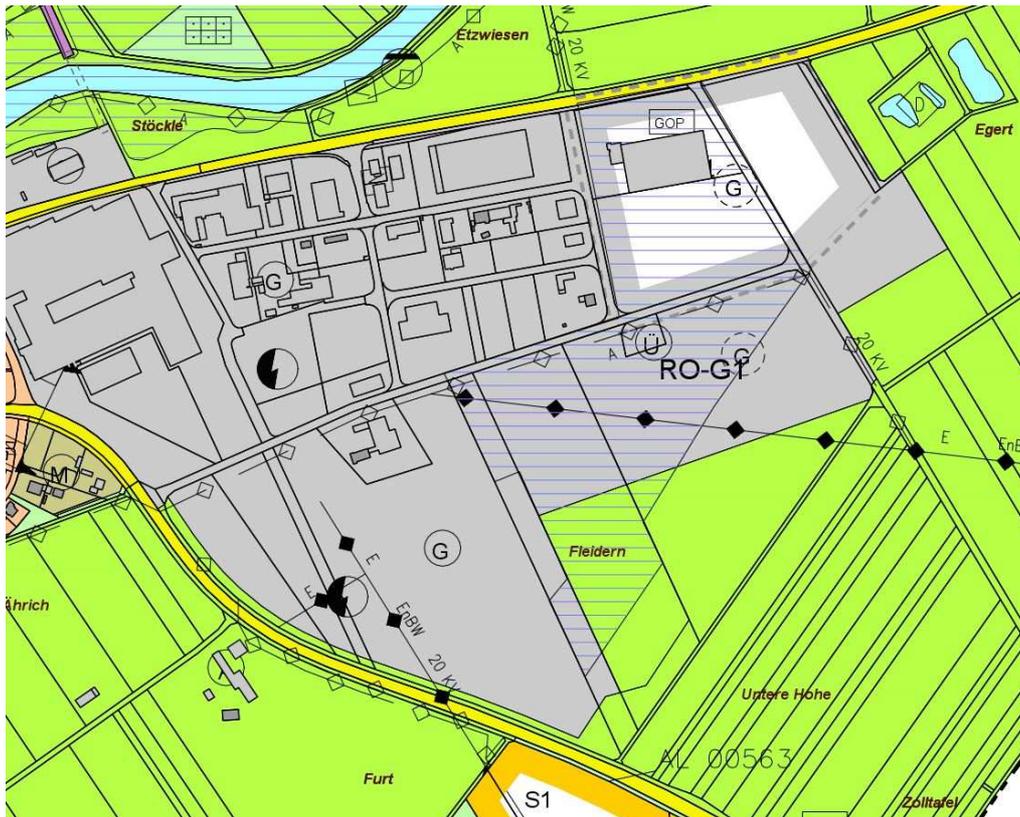
##### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den §§ 17, 19 und 21 BauNVO wurde für das Industriegebiet die Grund- und Baumassenzahl das Maß 0,8 bzw. 9,0 festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Garagen bis zu 10 % überschritten werden. Diese Regelung soll den Erfordernissen der ansiedelnden Gewerbebetriebe entgegenkommen, die in der Regel befestigte Verkehrsflächen wegen des Lieferverkehrs benötigen.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen sind die Flächen des Bebauungsplans „Vorderes Ried V/ Fleidern“ bereits enthalten und im Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ rechtskräftig seit 1996 überplant. Nachfolgend ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans:



#### **5. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Vorderes Ried V/Fleidern“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: Teilflächen von 1294, 1293/1, 1292, 1291, 1290, 1290/8 und 1296. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine – bereits früher beplante - Fläche von ca. 3,4 ha. Der vorhandene Bebauungsplan „Vorderes Ried/Fleidern“ wird geändert. Der Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ wird begrenzt:

- im Norden durch Teilstrecken der Rudolf-Bohnacker-Straße, Flst 1270, das Flst 1293, sowie Teilflächen von 1293/1, 1292, 1291 und 1290/6.
- im Osten durch die Grundlerstraße, Flurstück 1290
- im Süden durch die Flurstücke Teilflächen 1294, 1293/1, 1292, 1291,
- im Westen durch das Flurstück 1295 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan dargestellt:



### Flächenbilanz:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,4 ha.

Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Vorderes Ried / Fleidern überplante Fläche: ca. 3,4 ha

Größe der Baufenster: 2 ha, davon ca. 1,2 ha neu am Bahngleis

Verkehrsflächen: ca. 0,5 ha

Verlagerung seither geplanter, nicht umgesetzter Fettwiese 0,9 ha

Wegfall ehemals geplantes Retentionsbecken 0,3 ha

### Externe Ausgleichsflächen

Auf Teilflächen der Flurstücke 1224, 1226 und 1228 werden auf den höher gelegenen Flächen Fettwiesen mit Hochstamm-Obstbäumen und auf den tiefer befindlichen Gebieten Auwald angelegt. Bei Hochstammobstbäumen sind entsprechend den regionalen Gegebenheiten überwiegend Apfel- und Birnbäume anzupflanzen. Empfohlen werden vor allem wilde Apfel- und Birnenbäume. Die Pflanzdichte beträgt ca. 60 Hochstammobstbäume pro 1 ha Fläche. Bei der Anpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen beträgt die Pflanzdichte 1 Großbaum (Bergahorn, Stieleiche) und 4 Sträucher (s. Pflanzliste) pro 500 m<sup>2</sup> Fläche. Die Bäume sollen nicht nur als Einzelgehölze

gepflanzt werden, sondern auch in Gruppen von bis zu 5 Stück. Bei Sträuchern sind Gruppen von bis zu 10 Stück möglich. Auf den Platzbedarf der einzelnen Pflanzen im Alter ist Rücksicht zu nehmen. Die Wiesenflächen müssen ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden (frühestens ab 01.06.). Das Mähgut ist abzuräumen.

## **6. Erschließung**

### a) Wasser/Abwasser:

Das Plangebiet wird neu mit Wasser- und Abwasseranlagen erschlossen.

### b) Verkehrskonzept:

Das Plangebiet wird teilweise mit neuen Verkehrsanlagen erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Industriestraße“.

Rottenacker, 01.09.2022

Karl Hauler  
Bürgermeister