



Gemeinde Rottenacker

Begründung zum Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinde Rottenacker liegt ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Betriebes, der Biomasse (Hackschnitzel, Energieholz und Kompost) produziert, vor. Dieser Betriebszweig ist baurechtlich im Außenbereich nicht privilegiert. Ein früherer Bauantrag des Betriebs im Außenbereich am derzeitigen Betriebsstandort wurde eingestellt. Im Immissionsverfahren zeigte sich, dass der jetzt angedachte Standort in Rottenacker mit der Erweiterungsfläche im Südosten des **Industriegebiets** aufgrund den vorherrschenden Hauptwindrichtungen die am besten geeignete Ansiedlungsfläche ist.

Durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses Betriebs geschaffen werden. Das Flurstück 1251 ist bereits bisher im Bebauungsplan „Vorderes Ried III“ überwiegend als Industrieauflfläche ausgewiesen. Die Restfläche des Flurstücks 1251 soll nun durch den Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ als Industrieauflfläche ausgewiesen werden, damit die angedachte Betriebsansiedlung realisiert werden kann. Sollte dieser Betrieb wegen des Immissionsverfahrens hier nicht ansiedeln können, soll dennoch diese Industrieauflfläche ausgewiesen werden, da sie mit der notwendigen Straße miterschlossen würde. Im Gegenzug werden andere bereits festgesetzte Bauflächen zurück genommen.

Um eine sinnvolle Erschließung (Kosten/Nutzen) des Industriegebiets zu erzielen, sollen zusätzlich noch Industrieauflflächen entsprechend § 9 BauNVO auf Teilflächen der Flurstücke 1290 und 1291 ausgewiesen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Industrieauflflächen entsprechend § 9 BauNVO auf den Flurstücken 1251 (Teilfläche), 1290 (Teilfläche) und 1291 (Teilfläche) geschaffen werden. Gleichzeitig werden auf dem Flurstück 1296 und einer Teilfläche des Flurstücks 1293/1 bereits im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Vorderes Ried/Fleidern“ ausgewiesene Industrieauflflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Teilfläche des Flurstücks 1290 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderes Ried III“ als Industrieauflfläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan „Vorderes Ried III“ ist die geplante Erschließungsstraße auf Flurstück 1290 lediglich angedeutet. Die Erschließungsstraße soll nun auf Flurstück 1290 gebaut werden. Deshalb wurde das Flurstück 1290 nun auch im Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ nochmals aufgenommen um die Erschließungsstraße auszuweisen.

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 Teilflächen der Flurstücke 1251, 1290 und 1291 als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Ersatz für die neu ausgewiesenen Industriebauflächen wird die Gemeinde Rottenacker als wertgleichen Flächenausgleich folgende bereits im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan „Vorderes Ried/Fleidern“ ausgewiesene Industriebauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umwandeln:

- Flurstück 1296: 1,19 ha
- Teilfläche von Flurstück 1292: 0,46 ha
- Teilfläche von Flurstück 1293/1: 1,57 ha

Die Gemeinde Rottenacker hat bei der bei der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen wird im Parallelverfahren geändert. Am 15.05.2017 hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Gemeinde Rottenacker wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans berücksichtigen lassen.



5. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: Teilflächen von 1251, 1270, 1290, 1291, 1292, 1293/1 und 1296. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca.15,59 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen der Flurstücke 1251, 1290, 1291, 1292, 1293/1, der L 257 (Flurstück 1240) und der Rudolf-Bohnacker-Straße (Flurstück 1297)
- im Osten durch die Flurstücke 1251 (Teilfläche), 1252, 1295 und den Weg (Flurstück 1241)
- im Süden durch die Flurstücke 1266, 1267, 1268, den Weg (Flurstück 1270), den Weg (Flurstück 1289), den Weg (Flurstück 4500) und die Kreisstraße 7352 (Flurstück 1298)
- im Westen durch die Flurstücke 1290 (Teilfläche), 1291 (Teilfläche), 1292, 1301/23, 1301/31, die Rudolf-Bohnacker-Straße (Flurstück 1297) und die Kreisstraße 7352 (Flurstück 1298)

Flächenbilanz:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 15,59 ha.

| | |
|---|---------|
| Neu ausgewiesene Industrieaufläc | 3,08 ha |
| Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Vorderes Ried III ausgewiesene Industrieaufläc | 2,37 ha |
| Größe der Baufenster: | 5,05 ha |
| Verkehrsflächen: | 0,75 ha |
| Flächen für die Landwirtschaft: | 2,97 ha |
| Retentionsbecken: | 1,37 ha |

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, 16.11.2017

Karl Hauler
Bürgermeister