

Stadt Forchtenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz"

§ 10a Abs. 1 BauGB:

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen mit dem **Inhalt**:

- Erläuterung der Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** im Planungsprozess **berücksichtigt** wurden,
- Erläuterung der Art und Weise, wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** im Bebauungsplan **berücksichtigt** wurden,
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1) Zielsetzungen des Bebauungsplans

Die Stadt Forchtenberg verfügt über keine freien Gewerbeflächen, die eine Gewerbeansiedlung oder wirtschaftliche Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe ermöglichen. Die unbebauten Flächen liegen, trotz Bemühung der Stadt diese zu erwerben oder zu vermitteln, in privater Hand.

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen als Erweiterungs- und Ansiedlungsfläche wächst gegenwärtig. Aufgrund des Flächenmangels mussten in der jüngeren Vergangenheit Ansiedlungsanfragen bereits mehrfach abgelehnt werden. In der Folge wandern Unternehmen ab und sorgen damit für ein Schwinden von Arbeitsplätzen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Pfaffenholz geplant. Derzeit liegt der Stadt Forchtenberg für den Gemeindeteil Ernsbach eine Bauanfrage eines ortsansässigen Unternehmens vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Mittleres Kochertal ist die Fläche bereits als Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes dargestellt und die Erschließung besteht bereits durch die Straße „Pfaffenholz“.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Einschränkung resultiert aus der beigefügten schalltechnischen Untersuchung. Daher werden nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen (in der Nachbarschaft) nicht wesentlich stören.

2) Aufstellungsbeschluss und im Vorfeld erfolgte Verfahrensschritte

Die Stadt Forchtenberg hat daher am 22.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,79 ha.

Die Stadt Forchtenberg hat bereits vorab zur grundsätzlichen Beurteilung der Lärmemissionen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Im weiteren Verfahren wurde zudem für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt.

3) Frühzeitige Beteiligung

Am 22.02.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ vom 14.02.2022 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 statt. Vom 14.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 wurden auch die Behörden zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Änderungen wurden zum Entwurf aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen oder Anregungen des Gemeinderats abgewogen und eingearbeitet:

Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten (§8 BauNVO) wurde ergänzt. Das Schallgutachten wurde um einen rechnerischen Nachweis ergänzt, dass die Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft bei der Ausweisung eines GEe erfüllt werden.

Bezüglich des Waldabstandes hat eine Absprache mit der Forstbehörde des Regierungspräsidiums am Anfang April 2023 stattgefunden. Für die südlichen Waldflächen wird eine geänderte Bewirtschaftungsform bzw. Einschränkung der Wuchshöhe (Niederwaldbewirtschaftung) vorgenommen. Der gestufte Waldsaum ist in einem Abstand von 40m langfristig herzustellen. Dies wird vertraglich und dinglich gesichert. Die Abgrenzung wurde in Bereich des Waldes nach Norden verschoben, sodass der Feldweg außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die überbaubare Grundstücksfläche hält in diesem Bereich einen Abstand von 5 m zur Abgrenzung ein. Im südwestlichen Bereich sind die vorgeschriebenen 30 m Waldabstand eingehalten, die Fläche wird von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Die Erschließungsplanung (inkl. Entwässerung) wurde in Absprache mit dem Kreistiefbauamt konkretisiert, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ausreichend bemessen ist.

Die Festsetzung zur Entwässerung wurde konkretisiert in Absprache mit dem Kreistiefbauamt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde hinsichtlich einer Mindestgröße, einem alternativen Ausgleich sowie einer Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ergänzt.

Es wurde eine Eingrünung von 5,0 m (Pflanzzwang 2 u. 3) zum nördlichen und westlichen Plangebietsrand als Puffer zur FFH-Wiese ergänzt sowie die Pflanzung von 7 Einzelbäumen am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt. Weiterhin wurde die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen geregelt und eine Pflanzliste angehängt.

Für die Verlegung der vorhandenen Stromleitungen ist ein Leitungsrecht entlang des südlichen Plangebietsrandes eingetragen. Zudem sind Stützmauern und Böschungen nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um mit der topographischen Situation umzugehen.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung wurde angepasst, sodass nur noch die Dachneigung von 0-10° und keine Dachform mehr festgesetzt ist. Zudem wurde ergänzt, dass Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m (früher 2,2 m) zulässig sind und mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zur angrenzenden FFH-Wiese zurückzusetzen sind.

Es wurden aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Ausführungen und Hinweise zum Bodenschutz, zum Abfallrecht, zur Lage im Rutschgebiet und zum Grundwasserschutz in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Durch die Hinweise zur Untersuchung der Rutschgefahr im Rahmen der objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird auch auf die Bedenken der privaten Stellungnahme eingegangen. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsempfehlung wurde daraufhin von der Stadt Forchtenberg beauftragt. Es wurden die Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund aufgenommen und die Baugrunduntersuchung dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde fertiggestellt und ist Teil der Begründung.

4) Veröffentlichung im Internet / Auslegung

Am 07.05.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ vom 07.05.2024 gebilligt und der Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung) beschlossen.

Die Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum 06.06.2024 bis einschließlich 08.07.2024 statt.

Folgende Änderungen wurden zur Satzung aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen oder Anregungen des Gemeinderats abgewogen und redaktionell eingearbeitet:

Auf Hinweis der Baurechtsbehörde wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen in Absprache mit dem Landratsamt klarstellend konkretisiert. Ebenso wurde die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes ohne inhaltliche Änderung vereinfacht. Die Festsetzung zur Dachgestaltung wurde konkretisiert, sodass die Festsetzung auch explizit auch Nebengebäude umfasst.

Weiterhin wurden aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Auf die Bedenken einer privaten Stellungnahme zur Gefahr des Hangrutsches und der Untergrundbeschaffenheit hin, wurde erneut eine fachliche Stellungnahme hierzu eingeholt. Diese ist dem Baugrundgutachten als Anlage beigefügt. In der Begründung wurde zur Klarstellung auf die gutachterlichen Aussagen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks und die Hinweise des Bebauungsplans verwiesen.

5) Abschluss des Bebauungsplanverfahrens/ Satzungsbeschluss

Mit den erwähnten redaktionellen Anpassungen wird der Bebauungsplan auf den 06.11.2024 datiert. Diese Fassung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen gegen- und untereinander vom Gemeinderat am 19.11.2024 zur jeweils als selbständige Satzung beschlossen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 29.11.2024 in Kraft.

6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da keine verfügbaren Gewerbegrundstücke im Innenbereich des Gemeindeteils Ernsbach bestehen und die mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden Verkehrsströme außerhalb des Ortes gehalten werden sollen, plant die Stadt Forchtenberg die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Pfaffenholz. Alternative Standorte wären mit den gleichen Problematiken wie der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Nähe zur Wohnbebauung zu rechnen. Darüber hinaus würden diese zur weiteren Zersiedelung der Landschaft führen. Der gewählte Standort ist bereits von drei Seiten bereits umbaut.