

Begründung

Vorentwurf

zum Bebauungsplan „Lachen II“ und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Lachen II“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Bedarf
 - 2.2. Verfahren
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.3 Geruchsemissionen
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Verkehrskonzept
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 7.3 Grünflächen
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Altlasten
 - 8.6 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.7 Bodenordnung
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise
 - 10.3 Grünordnerische Festsetzungen
 - 10.4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 11.2 Belagsflächen/ Freiflächen
 - 11.3 Abstandflächen
 - 11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
12. Flächenbilanz

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Emerkingen liegt im Alb-Donau-Kreis.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Emerkingen beträgt 845 Einwohner (2. Quartal /2021).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lachen II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung gewerblicher Flächen sowie der Nutzung eines Festplatzes geschaffen. Weiterhin wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und gleichzeitig die Verkehrsanbindung des Baugebiets Lachen an den westlichen Ortsbereich mit einem Minikreisverkehr zur Erhöhung der Sicherheit des Straßenverkehrsanschlusses angepasst und neu geordnet.

Das Plangebiet liegt östlich des Bereiches mit zentralen Infrastrukturen, wie der Mehrzweckhalle, Sportplatzanlage und einer geplanten barrierefreien Bushaltestelle sowie dem geplanten Kindergartenneubau an. Hier soll mit der Neuausrichtung der Römerstraße samt Fußgängerweg eine Verbindung geschaffen werden, die den östlichen Ortsbereich und das bestehende Bebauungsplangebiet „Lachen“ mit einem Minikreisverkehr verkehrssicher an den westlichen Ortsbereich samt Neubaugebieten anschließt. Die bisher weiter nördlich geplante Straße im bestehenden Bebauungsplangebiet Lachen, kann mit der neuen Planung direkt in den bestehenden Kreuzungsbereich an der Mehrzweckhalle einmünden.

Der im ursprünglichen Bebauungsplangebiet „Lachen“ als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesene Bereich wird mit vorliegendem Bebauungsplan im westlichen Teilbereich zur öffentlichen Grünfläche (Festplatz) geändert, bzw. als Verkehrsfläche zur Anbindung an den Minikreisverkehr dienen.

Der verbleibende östliche Teil der landwirtschaftlichen Grünfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem, wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, nur Lagerhaltung möglich ist.

2.1 **Bedarf**

Eine ortsansässige Firma benötigt dringend Lagerkapazität am Firmenstandort. Diese ist im Wohnhaus des Firmeninhabers direkt nördlich an das Bebauungsplangebiet „Lachen II“ angesiedelt. Dort befinden sich die Büroräume. Mit dem Bau einer reinen Lagerhalle werden unwirtschaftliche, dezentrale Lagerstrukturen am Firmenstandort zusammengeführt und zusätzlich fehlende Lagerflächen geschaffen. Eine weitere Firma im Nebengewerbe, deren Grundstück ebenfalls nördlich an das Bebauungsplangebiet „Lachen II“ angrenzt, möchte dort ebenfalls reine Lagerkapazitäten schaffen und sich so die Möglichkeit einer Firmenerweiterung sichern.

2.2 **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 26.07.2021 gefasst.

3. **Überörtliche Planungen**

3.1 **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Emerkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele:

(Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3)

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Munderkingen im Norden von Emerkingen ist das nächstgelegene Unterzentrum.

Der gültige Regionalplan 1987 stellt in Karte 2 und 3 das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2019 wird der Bereich ebenfalls vollständig als Siedlungsfläche dargestellt.

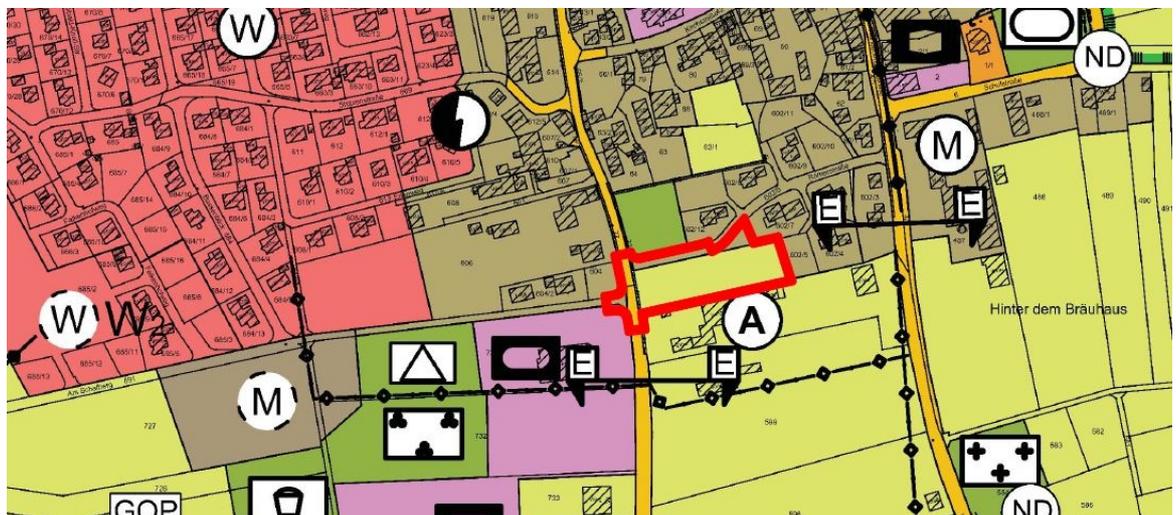
4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der 1. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des FNP VG Munderkingen mit Stand 25.11.2020 genehmigt am 26.01.2021 stellt die Fläche des Plangebietes überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Fortschreibung im Parallelverfahren geändert.

Der Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des FNP VG Munderkingen zur Änderung der Mischbaufläche und landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche und eine öffentliche Grünfläche, ist derzeit in Vorbereitung und wird zeitnah in der nächsten Verbandsversammlung gefasst.

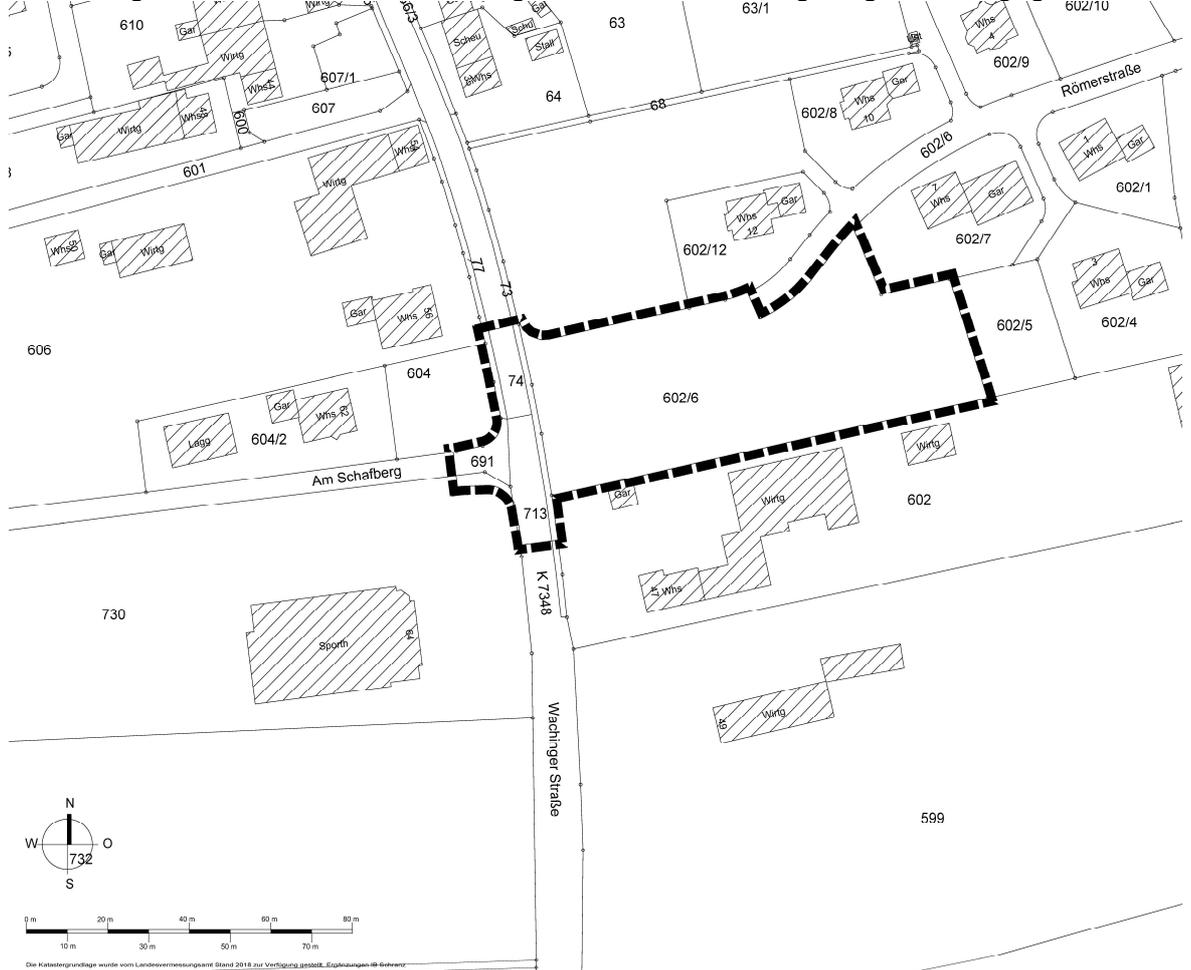


Auszug der 1. Änderung Flächennutzungsplan VG Munderkingen mit Stand 25.11.2020 unmaßstäblich
Geltungsbereich rot umrandet.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Das Plangebiet „Lachen II“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Emerkingen im Siedlungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 73, 74, 77, 602/6, 691, 713 und 730.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,46 ha.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Erschließungsplanung geringfügig abweichend vom Aufstellungsbeschluss angepasst.

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im am südlichen Ortsrand von Emerkingen, im Siedlungsbereich. Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude und die Sporthalle.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung und Grünordnungsplan erstellt und als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

6.2 Artenschutz

Der Artenschutz wurde in der beiliegenden artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Anlage 1) beurteilt. Im Fazit wird folgendes festgestellt:

„Ein Vorkommen der in der Relevanzprüfung behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabensgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher Vogel-, Reptilien-, und Fledermauskartierungen nötig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.“

Es werden folgende Kartierungen vorgeschlagen:

- Brutvogelkartierung nach Südbeck et al., Kartierzeitraum März – Juli, 5 – 6 Begänge*
- Fledermauskartierung, 5 Begänge mit einem mobilen Erfassungsgerät sowie Aufstellen eines stationären Erfassungsgeräts; Kartierzeitraum Mai – September. Zusätzlich Baumhöhlenkartierung in der laubfreien Zeit*
- Zauneidechsenkartierung nach Laufer/Schlumprecht, Kartierzeitraum Mai – September, 4 Begänge*
- Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.*

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können. Alternativ ist die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Basis einer sogenannten Worst-Case-Analyse möglich.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird eine Bauzeitenregelung aufgenommen um Verbotstatbestände zum Artenschutz auszuschließen.

6.3 Geruchsemissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Tierhaltungen zu Geruchsemissionen im Plangebiet führen können.

In Abstimmung mit dem Landratsamt werden im GEE nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig gemacht, so dass kein ständiger Aufenthalt von Personen notwendig wird.

Die Nutzungen werden im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Somit entsteht für den bestehenden Betrieb keine Einschränkung. Die Grenzen für die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes sind durch die bestehende Wohnbebauung in der Wachinger Straße und der Römerstraße bereits aufgezeigt.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Verkehrskonzept

Die bestehende Römerstraße im angrenzenden Bebauungsplan soll nach Westen erweitert werden. Mittels Minikreisverkehr erfolgt eine Anbindung an die Wachinger Straße (K 7348), sowie die Straße „Am Schafberg“. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Lachen“ sah eine Anbindung der Römerstraße ca. 30 m nördlich an die Wachinger Straße vor. Um eine Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang zu schaffen und keinen weiteren Kreuzungspunkt an der Wachinger Straße zu schaffen, wird ein neuer Kreisverkehrsplatz geplant.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Mit der Änderung der Erschließung durch den Minikreisverkehr bleibt der bestehende Festplatz, trotz Anschluss der Römerstraße an die Wachinger Straße fast in seiner ursprünglichen Größe erhalten und kann weiter genutzt werden. Durch die geänderte Erschließung können weitere Lagergebäude und Lagerflächen für die örtlichen Handwerksbetriebe geschaffen werden.

7.3 Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebiets soll die nördlich angrenzende, als Festplatz genutzte, öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Teile der Fläche sind als Grünfläche mit Rasen angesät und Teile mit stärker Belastung werden als Schotterrasen angelegt. Im Prinzip wird die Schotterrasenfläche durch Benutzung gepflegt. Je nach Nutzungsdruck kommen andere Arten zu höheren Deckungsraten. Ansonsten wird die Fläche nach Bedarf gemäht und abgeräumt. Der Anteil an einjährigen Arten versamt und schließt entstehende Lücken.

Im Süden ist eine Verkehrsgrünfläche mit Baumpflanzungen zur Abgrenzung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geplant.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.

8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Dabei wird das Regenwasser aus den öffentlichen Straßenflächen sowie aus den privaten Hof- und Garageneinfahrten zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser in den geplanten Mischwasserkanal geleitet.

Das Regenwasser aus den Dachflächen und den unbelasteten, befestigten Flächen sowie das Sickerwasser aus den Hausdränagen wird in einer separaten Regenwasserleitung gefasst.

Die zu erschließenden Grundstücke können, mittels noch zu erstellender Hausanschlüsse in die bestehenden Regen- und Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Emerkingen und des Alb-Donau-Kreises gewährleistet.

8.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Stand der Planung keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche aufgefunden werden, wird unverzüglich nach den gesetzlichen Vorschriften verfahren.

8.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.7 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen in geringem Umfang erforderlich.

9. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

9.1 **Soziale Auswirkungen**

Durch die geplanten Lagergebäude können die Arbeitsplätze der örtlichen Handwerker erhalten bleiben. Durch Festlegung des Festplatzes wird die Nutzung für die örtlichen Vereine und die Gemeinde gesichert.

9.2 **Städtebauliche Auswirkungen**

Die Erschließung des Gewerbegebiets arrondiert den innerörtlichen Siedlungsbereich. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets führt zu keiner Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

9.3 **Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Durch die Erweiterung des bestehenden Baugebietes sind Verkehrsflächen und technische Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) in geringem Umfang zu erstellen bzw. zu erweitern. Es werden weitere Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Die Erweiterungen der bestehenden Betriebe im Gemeindegebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

10. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

10.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht den vorhandenen Interessenten die Ausübung der von ihnen angestrebten Nutzungen.

Aufgrund möglicher Geruchsemissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortsbereich von Emerkingen sind Nutzungen zum ständigen Aufenthalt unzulässig. Daher werden in Abstimmung mit dem Landratsamt nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig gemacht und die sonstigen Nutzungen nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen zu unterstützen werden diese, zusätzlich zur Zulässigkeit auf Dächern, ausnahmsweise in untergeordneter Form bis maximal 200m² auch als Freiflächenphotovoltaikanlagen zulässig gemacht.

10.2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe (TH, FH und GH max.) hinreichend bestimmt.

Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise konkretisiert.

10.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgebieten von der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle abgegrenzt.

Weiterhin werden Festsetzungen zu den Öffentlichen Grünflächen und ihrer Bewirtschaftung ergänzt.

Festsetzungen wie Pflanzgebote werden auf Grundlage der bisherigen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren konkretisiert und gegebenenfalls nochmals angepasst.

10.4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Um den Straßenkörper herstellen zu können sind Auffüllungen über das bestehende Gelände hinaus notwendig. Die notwendigen Böschungen liegen auch auf den privaten Grundstücken. Diese Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Bei der späteren Bebauung der Grundstücke wird das Gelände in der Regel wieder an die Straße angeglichen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es werden Regelungen zur Dacheindeckung für geneigte Dächer und zur Fassadenverkleidung getroffen. Da sich das Plangebiet in exponierter Lage (Ortseingang) befindet, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Um den Landschaftsraum durch Lichtbewegungen nicht zu beeinträchtigen werden Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen und sogenannte „Booster“ ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt und an die umliegenden Bebauungspläne angepasst.

11.2 Belagsflächen/ Freiflächen

Zur Reduzierung der Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß sind im Plangebiet für die Errichtung der Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

11.3 Abstandflächen

Es werden spezielle Regelungen zu den Abstandsflächen der Gebäude abweichend von der Landesbauordnung getroffen. Es soll erreicht werden, dass bei Pultdachgebäuden mit entsprechend hohen Wandhöhen der Abstand zum Nachbargrundstück entsprechend groß ist, um Einschränkungen für das Nachbargrundstück zu vermeiden.

11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Da für das Plangebiet Aufschüttungen notwendig werden um an die Höhe des bestehenden Baugebietes anzuschließen, werden hierzu gestalterische und technische Vorgaben festgelegt.

12. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	0,46 ha	100 %
Gewerbegebiete	0,21 ha	45,6 %
Verkehrsfläche	0,12 ha	26,1 %
Öffentliche Grünfläche	0,13 ha	28,3 %

Reutlingen, den 29.11.2021

Emerkingen, den 29.11.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Paul Burger
Bürgermeister