



GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : 0 (WALDSTETTEN)
KREIS : OSTALBKREIS

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GALGENÄCKER 3. ÄNDERUNG“

Verfahren nach § 13a BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 21.02.2019

Kalmus

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRUCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WA18073
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	9
6.1	BELANGE DER UMWELT	9
6.2	SONSTIGE BELANGE	11
6.3	MAßNAHMEN	11
7.0	VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN	11
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	12

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Waldstetten liegt ca. 4 km südlich der Stadt Schwäbisch Gmünd, in 400 bis 740 m Höhe, landschaftlich schön gelegen am Albtrauf und zu Füßen der Stauerberge. Waldstetten hat zusammen mit seinen Teilorten Wißgoldingen, Weilerstoffel und einigen außenliegenden Höfen ca. 7.100 Einwohner. Davon wohnen im Hauptort ca. 5.800 Einwohner. Waldstetten gehört zum Verwaltungsraum Schwäbisch Gmünd und bildet mit der Stadt Schwäbisch Gmünd eine Verwaltungsgemeinschaft. Mit seiner schönen Lage hat Waldstetten auch touristische Bedeutung in diesem Bereich und gehört zur Urlaubsregion „Stauferland“.

Verkehrsmäßig ist Waldstetten über die Kreisstraße K 3276 an Schwäbisch Gmünd angebunden, die in Richtung Süden bis Weilerstoffel hinausführt und dort endet. Weitere Verbindungen bestehen über die Kreisstraße K 3275 zu den Gmünder Stadtteilen Unterbettringen im Nordosten und Straßdorf im Nordwesten. Der Teilort Wißgoldingen liegt an der Landesstraße L 1159, die von Straßdorf über Rechberg, Wißgoldingen und Winzingen zur Bundesstraße B 466 nach Donzdorf führt.

Regionalplanerisch gehört Waldstetten zur Region Ostwürttemberg und liegt dort zwar abseits der Entwicklungsachse des Remstales aber noch in der Randzone um den Verdichtungsraum. Wegen seiner Nähe zu Schwäbisch Gmünd und seiner Einzellage am Albtrauf ist Waldstetten nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

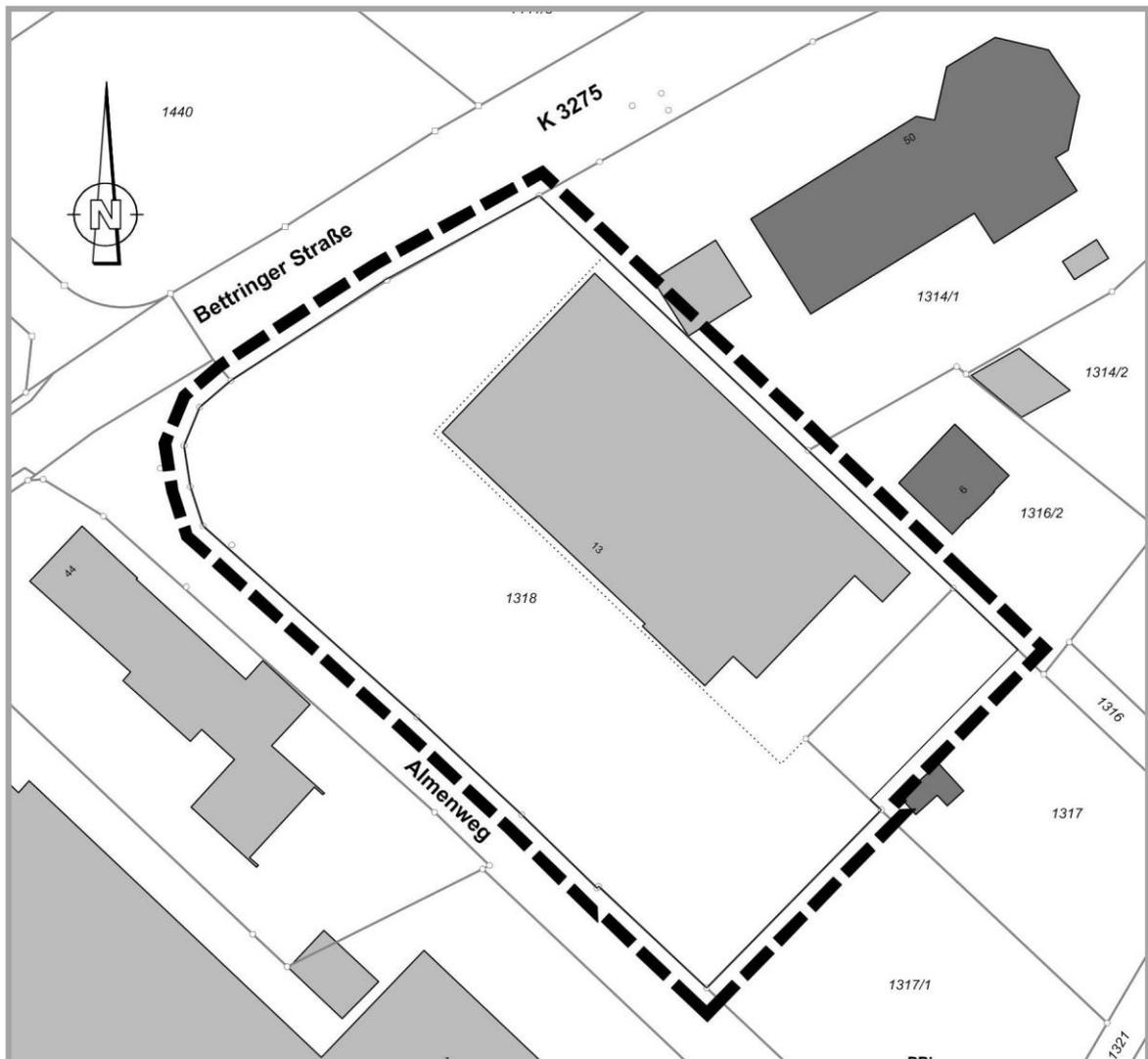


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand von Waldstetten, zwischen Bettringer Straße und Almenweg, ca. 750 m Luftlinie nordöstlich der Ortsmitte (Rathaus) und befindet sich auf etwa 400 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des geplanten Vorhabens und wird neben der Bettringer Straße und dem Almenweg durch die umliegende Gewerbebebauung begrenzt.

Das Plangebiet selbst wurde für den bestehenden Einkaufsmarkt mit Parkplätzen usw. weitgehend nivelliert und durch Stützmauern abgefangen. Die Grundstücksflächen die für die Erweiterung erworben wurden, weisen noch ein leichtes Gefälle nach Süden auf. Ansonsten würde das Gefälle natürlicherweise nach Südwesten zur Bettringer Straße. Durch die Erschließung des Gebiets und die Erstellung der Gebäude und Hofflächen hin verlaufen.

Geologisch gehört der Planungsraum zu den Schwarz-Jura-Verebnungsflächen des östlichen Albvorlandes, das hier insbesondere durch Schichten des Lias- δ und - ϵ (Amaltheenton und Posidonienschiefer) geprägt ist. Es herrschen daher besonders schwere wasserstauende Tonböden vor, die jedoch durch die bestehende Bebauung stark überformt sind. Die hydrogeologisch bedeutsamen Gesteinsschichten des Unteren und Mittleren Jura sind hier häufig sehr oberflächennah. Im Plangebiet selbst herrschen die nahezu wasserundurchlässigen Gesteinsschichten des Opalinuston sowie die etwas poröseren Gesteine des Unterjura vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1318 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1317 der Flur 0 der Gemarkung Waldstetten und hat eine Größe von ca. 0,61 ha. Die Flächen befinden sich alle in Privateigentum. Siehe dazu auch den Übersichtplan auf Seite 3.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Waldstetten hat sich als eigenständige Gemeinde im Hinterland von Schwäbisch Gmünd als attraktiver Wohnstandort sehr gut entwickelt. Die Gemeinde hat dabei eine für die Gemeindegröße gute Infrastruktur, ist aber auch als Standort für die Landwirtschaft und das Gewerbe interessant. Darüber hinaus besteht aufgrund der Einwohnerzahl auch ein hohes Kaufkraftpotenzial, welches durch die bestehenden Einzelhandelsmärkte nicht vollständig abgedeckt werden kann. Neben einem „Nah und gut“-Einkaufsmarkt in der Ortsmitte, besteht lediglich noch der Lidl-Einkaufsmarkt am Almenweg als einziger Discounter im Ort. Mit der derzeitigen Verkaufsflächengröße ist es dem Lidl-Markt allerdings nicht möglich ein angemessenes und kundenorientiertes Warenangebot zu gewährleisten. Dadurch verlagert sich auch die bestehende Kaufkraft im Ort in die umgebenden Stadtteile von Schwäbisch Gmünd. Die Firma Lidl möchte den bestehenden Standort in Waldstetten stärken und muss sich daher zukunftsfähig aufstellen, um auch weiteres Kaufkraftpotenzial im Ort zu halten. Dabei soll das zentrenrelevante Sortiment begrenzt werden, damit die gut entwickelte Ortsmitte durch die Planung keine Schwächung erfährt. Der bestehende Standort im Gewerbegebiet „Galgenäcker“ ist dabei bereits voll erschlossen. Der bestehende Bebauungsplan weist hier allerdings ein Gewerbegebiet aus, was der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht und was auch einer Erweiterung des Marktes entgegensteht.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, der als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen und eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Situation im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, seit 01.12.1997 verbindlich, liegt Waldstetten außerhalb der Entwicklungsachse entlang des Remstales (Stuttgart – Aalen), als nicht zentraler Ort, in der Randzone des Verdichtungsraumes. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet und ist als weiterer Siedlungsbereich dieses Zentrums ausgewiesen. Die Gemeinde gehört zusammen mit der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten. Das Plangebiet ist derzeit als bestehendes Gewerbegebiet ausgewiesen. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht.

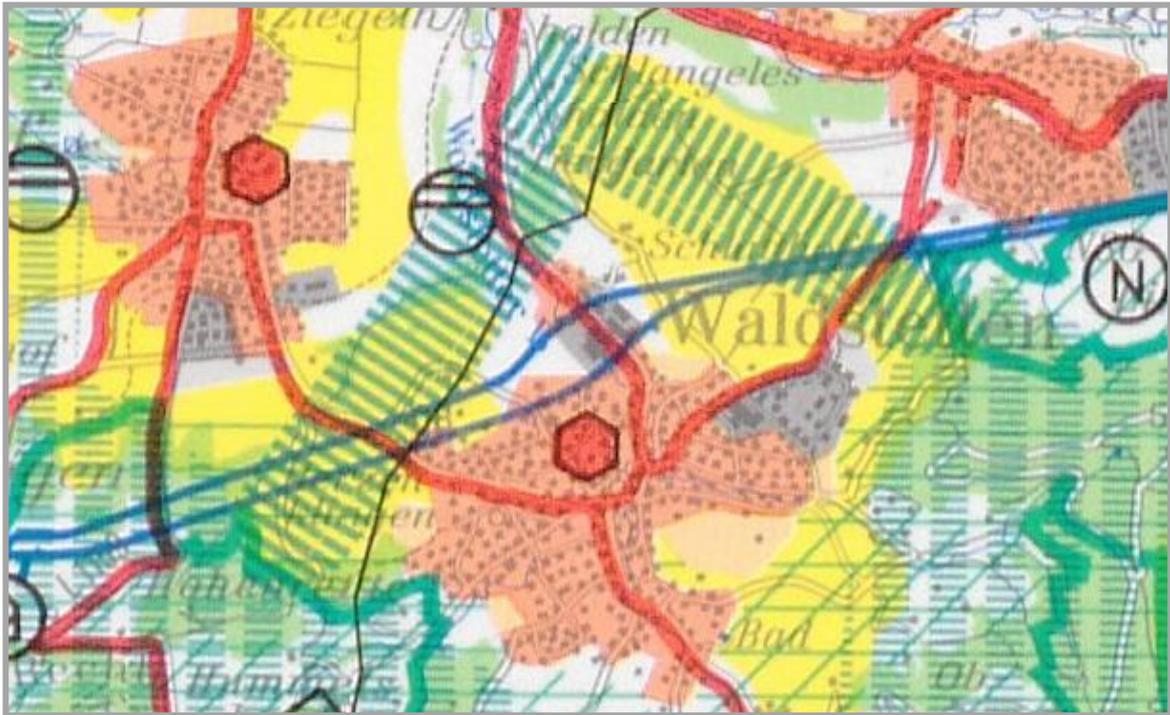


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Waldstetten besteht der Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, rechtswirksam seit dem 22.12.2011. Das Plangebiet ist dabei im FNP als bestehende Gewerbebaufläche ausgewiesen.

In der Umgebung bestehen im Wesentlichen die nordöstlich, südöstlich und südwestlich angrenzend vorhandenen Gewerbeflächen. Im Norden befindet sich die Bettringer Straße, die als Kreisstraße ausgewiesen ist und der Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft sowie einem Aussiedlerhof. Die geplante Ausweisung als Sondergebiet kann somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

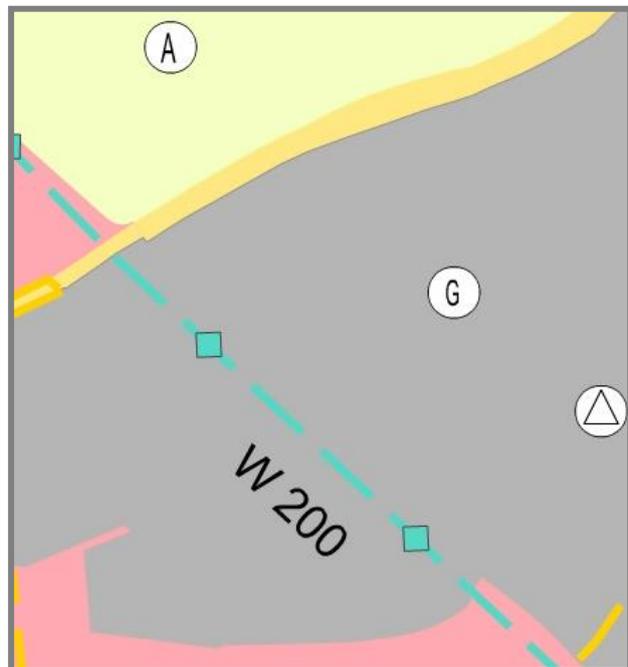


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes gilt bisher der Bebauungsplan „Galgenäcker, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 13.10.2017, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO) ausweist. Dort sind dabei nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind maximal 3 Vollgeschosse mit maximal 15 m Gebäudehöhe zulässig.

Für die angrenzend bestehenden Siedlungsbereiche gilt überwiegend ebenfalls der Bebauungsplan „Galgenäcker, 2. Änderung“ der dort ebenfalls größtenteils Gewerbegebiete oder eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt. Darüber hinaus gilt westlich angrenzend der Bebauungsplan „Galgenäcker“ genehmigt am 28.03.1985 mit der Satzung über die Änderung des „Gewerbegebiet Galgenäcker“, rechtsverbindlich seit dem 02.05.2008. Auch dort sind Gewerbegebiete mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Nördlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und es grenzen die Außenbereichsflächen an das Plangebiet an.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umgriff befinden sich keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. geschützte Einzelstrukturen wie Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Flachlandmähwiesen.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Im Plangebiet besteht auf Flurstück 1318 bereits der Discount-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit etwa 1.000 m² sowie die zugeordneten Stellplätze und Hofflächen. Im Übergang zur Bettringer Straße sind auch kleinere Grünflächen mit Baumbesatz vorhanden. Auf den Teilfläche des Flst. 1317 befinden sich derzeit Freiflächen mit vereinzeltem Gehölzbewuchs, die teilweise als Böschungen ausgeprägt sind.

Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die Umgebung des Plangebiets ist von gewerblicher Nutzung geprägt, wobei sich diese in kleinteiligere Gewerbebetriebe im Osten und Südosten mit 1,5 bis 2,5-geschossigen Gebäuden und einen größeren Gewerbebetrieb im Westen mit 3 Geschossen gliedern lässt. Nördlich schließt die Bettringer Straße als Kreisstraße an, nördlich davon beginnt der Außenbereich. Südlich des Gebiets besteht noch ein größerer Parkplatz. Die meisten der Gebäude sind mit Satteldach ausgeprägt, nur vereinzelt bestehen auch Gebäude mit Flachdach.

Die Erschließung des Gebiets ist vollständig abgeschlossen und bis auf wenige Baulücken ist das Gewerbegebiet vollständig bebaut.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen und die planerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen an dieses Gebiet anzupassen. Dabei sollen die wesentlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes adaptiert und nur im Bedarfsfall angepasst oder geändert werden. Unter diesem Aspekt ist die Änderung des Bebauungsplanes zu sehen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches ist Aufgabe der Gemeinde Waldstetten. Die Planung ist im öffentlichen Interesse, da mit dieser das Nahversorgungsangebot der Bevölkerung in Waldstetten und seinen Teilorten verbessert und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden können. Auf die weiteren Ausführungen zum Planungserfordernis in Kap. 2 wird verwiesen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über den bestehenden Almenweg vollständig erschlossen. Die dort bestehende Zufahrt, die auch für den Anlieferverkehr genutzt wird, bleibt unverändert. Dort müssen auch ausreichende Sichtfelder für das Einfahren in den Almenweg gewährleistet sein. Durch die Erwei-

terung der Verkaufsfläche verschiebt sich die Anlieferung des Marktes etwas nach Osten. Entsprechende Radien für die Anlieferung durch LKWs sind in den Planungen berücksichtigt. Weiterhin müssen 10 Kundenparkplätze verlegt und 10 neue Parkplätze erstellt werden. Diese befinden sich allesamt vor dem Erweiterungsbau des Marktes. Über den Almenweg ist das Plangebiet auch fußläufig erreichbar und es erfolgt über die Bettringer Straße die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Eine Ein- und Ausfahrt von Kraftfahrzeugen zur Kreisstraße ist dabei aber nicht zulässig.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit den ortsüblichen Leitungsnetzen erfolgt ebenfalls über den Almenweg.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die Plangebietsfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausgewiesen.

Für das SO liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters vorsieht. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ist in diesem Bereich ausschließlich der Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche und einer Beschränkung des Anteils des Randsortiments auf 15% der Verkaufsfläche sowie der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig. Damit kann auch der vorhanden Einzelhandel in der Ortsmitte vor einem größeren Verlust an Kaufkraft geschützt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan maximale Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhen sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei orientieren sich die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern bis 25° DN sowie bei Pultdächern an den Gebäuden der Umgebung bzw. der möglichen Nutzung des Sondergebiets. Die maximalen Traufhöhen (TH) betragen bei Satteldächern 4,00 m und bei Pultdächern 6,00 m, während die maximalen Firsthöhen (FH) bei Satteldächern 8,50 m und bei Pultdächern 7,50 m betragen. Gleiches gilt bei Flachdächern, für die eine maximale Gebäudehöhe (GH) 7,00 m zulässig ist. Die jeweiligen Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich dabei immer auf die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachform / Dachneigung sind die Gebäudehöhen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Gebiet gut geeignet. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich im Sondergebiet an den Werten des bestehenden Bebauungsplanes „Galgenäcker, 2. Änderung“ und beträgt GRZ=0,6. Diese ergibt sich aufgrund des Grundstückszuschnitts und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Abständen der Bebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Struktur soll aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden.

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen, was auch eine Anpassung an das geplante Vorhaben darstellt. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen großzügig ausgewiesen und ermöglichen bereits im Bestand die Realisierung des Bauvorhabens. Einschränkungen bestehen im Geltungsbereich lediglich aufgrund des Anbauverbotes an überörtlichen Straßen im Nordwesten des Gebiets zur K 3275, wobei dieses ausnahmsweise im Rahmen der sonstigen Festsetzungen unterschritten werden darf, da die Kreisstraße mit Radweg bereits ausgebaut ist und daher von Seiten der Straßenbauverwaltung kein weiterer Anbaubedarf besteht. Zusätzlich zu den großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können diese ggf. noch mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO in begrenztem Umfang überschritten werden. Dabei müssen hinsichtlich des Nachbarschutzes bzw. der räumlichen Wirkungen auf den Straßenraum jeweils mindestens 2 m Abstand gehalten werden. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel zulässig. Stellplätze sind im Sondergebiet allgemein zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier im Gebiet eine Verunstaltung darstellen.

Hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Einzelhandels-Nutzungen sind Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Dabei sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen dazu bei, dass für die baulichen Anlagen eine ordentliche Gestaltung sowie eine gute städtebauliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, von Werbeanlagen und von Stellplätzen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und zur Regenrückhaltung getroffen.

Als Dachform ist wie bisher ein breites Spektrum vom Flachdach bis zum 25° geneigten Dach zulässig. Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind im Rahmen der bestehenden Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zulässig, die nachrichtlich als Festsetzung übernommen wird. Insgesamt tragen diese Vorschriften dazu bei, dass unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen eine angemessene Gestaltung des Vorhabens möglich ist.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen definiert, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig, bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Damit können verunstaltende Auswirkungen, aber auch die Verschattung der Nachbargebäude weitestgehend vermieden werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Innerhalb des 15 m breiten Anbauverbots entlang der Kreisstraße 3275 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Mit diesen Vorschriften kann eine für den dörflichen Rahmen angemessene Gestaltung von Werbeanlagen gewährleistet werden.

Bei der Gestaltung der Stellplätze und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Weiter werden Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen, die auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse abgestimmt sind. Dabei können innerhalb des Geltungsbereichs Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der jeweiligen Gebäude sowie bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zugelassen werden. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange sind an den Grundstücksgrenzen nur Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weiterhin sind Stützmauern aufgrund der starken Topographie zur Abfangung des Geländes im Gebiet allgemein zulässig. Im Hinblick auf das allgemeine Interesse zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sind entlang des Almenweges sowie der Bettringer Straße Stützmauern allerdings nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Der Wandfuß muss zudem mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel bis 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind jedoch nur Stabgitter- und Holzzäune zulässig, die entlang von öffentlichen Flächen mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von den Grundstücksgrenzen abzurücken sind. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Für alle Grundstücke ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern jeweils ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Von dort kann das Wasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden. Damit kann für das Gebiet eine wirk-

same Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Grünordnung

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Erfordernissen für eine angemessene Durchgrünung und ökologische Aufwertung der bereits bestehenden bisher als Gewerbe ausgewiesenen Flächen, die aufgrund der umgebenden Bebauung schon ins Ortsbild integriert sind. Weiter sind die Aspekte einer Reduzierung der Versiegelung und Begrünung der Dachflächen in die Planung eingeflossen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind daher in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot (PFG 1) zur Durchgrünung des Gebiets. Dabei ist im Sondergebiet (SO) pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen und, soweit mit der Nutzung vereinbar, ist eine Randeingrünung zu entwickeln (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Pflanzbindung (PFB) zum Schutz und zur Erhaltung bereits bestehender Einzelbäume entlang der Bettringer Straße (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung) (Textteil Ziff. 2.1.1).
- Gestaltungsvorschriften für Stellplätze mit Verpflichtung zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge außerhalb der für den LKW-Verkehr vorgesehenen Hofflächen (Textteil Ziff. 2.3).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen aufgewertet und mit den umliegenden Gebieten besser vernetzt. Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil wird verwiesen.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Aufgrund der Planung im Innenbereich wird der Bebauungsplan als § 13a-Verfahren durchgeführt. Die Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt faktisch keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche, da auf dem Grundstück die zulässige Grundflächenzahl bisher nicht ausgereizt wurde und durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung voll erfüllt.

Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung geprägt.

Ansonsten siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 4.0.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bei der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gegeben. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier ggf. bestehende Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Die bereits überbauten Siedlungsflächen weisen aber nur ein äußerst geringes Spektrum an Habitaten für Tiere auf und es ist insgesamt nur eine sehr geringe Artenvielfalt an Pflanzen festzustellen.

Seltene und gefährdete Tierarten sind daher aufgrund der Nutzung und Lage des Gebietes von vornherein auszuschließen. Anzeichen für seltene Tierarten, wie Höhlen von Fledermäusen etc. sind nicht vorhanden. Die bestehenden Bäume befinden sich auf bebauten Grundstücken mit

Parkplatznutzung und sie haben aufgrund ihres jungen Alters noch kein Habitatpotenzial.

Verbotstatbestände für Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und Pflanzen werden nicht hervorgerufen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine bzw. nur geringste negative Auswirkungen auf Tiere und ihre Habitate vorkommen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen und es ist auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenbedarfs angestrebt werden. Dabei sind unter anderem auch Maßnahmen zum Schließen von Baulücken bzw. zur Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades zu prüfen. Diesen Zielen genügt die vorliegende Planung.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet bereits stark anthropogen überformt bzw. existieren aufgrund der Flächenversiegelung nicht mehr. Die Flächen des Plangebiets sind bereits größtenteils bebaut und die Nachverdichtung ist im Hinblick auf eine Flächensparnis bei einem eventuellen Neubau an anderer Stelle überaus positiv zu sehen. Durch den Bebauungsplan werden die Bodenbelastungen im Vergleich zum Bestand nicht erhöht. Ein Altstandort mit ggf. entsorgungsrelevantem Bodenmaterial im Plangebiet ist bekannt. Sofern solches Material vorgefunden wird, ist dieses gesondert zu entsorgen und steht nicht zur freien Verwendung zur Verfügung.

Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura (Opalinuston), der als Grundwassergeringleiter einzustufen ist. Meist ist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall zu erwarten, die Filterwirkung des Bodens ist relativ gering.

Aufgrund der Vorbelastungen des seitherig festgesetzten Gewerbegebiets sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche nicht beeinträchtigt. Mit einer Beeinträchtigung von lokalen Luftaustauschprozessen ist aufgrund der bestehenden Hindernisse durch Gebäude sowie dem Versiegelungsgrad nicht zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen von Waldstetten. Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die innerörtliche Lage im Zusammenhang mit der weitestgehend bereits realisierten Bebauung und Erschließung nicht tangiert. Das Gebiet hat keine Erholungsfunktion.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind durch Lärmeinwirkungen des angrenzenden Gewerbegebiets möglich. Sonstige Belange sind nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Die in Kap. 5. dargelegten Änderungen des Bebauungsplanes ergeben keine erheblichen Konflikte bei den einzelnen Schutzgütern. Dabei muss angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Bereiche einer nachhaltigen und verdichteten Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden und ohne gravierende zusätzliche Flächenversiegelungen können hier die Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die Planung insgesamt keine nennenswerten Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Grundsätzlich werden die Belange von Tieren und Pflanzen gegenüber dem bisherigen Zustand des Plangebiets nicht erheblich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Dies bedeutet insgesamt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht gefährdet ist und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht planungsrelevant sind. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse, Vögel usw. ist. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund der ungünstigen Voraussetzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen

und den nur geringen Veränderungen sind keine Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/Luft werden im Rahmen der Planung vollumfänglich berücksichtigt. Es erfolgt keine Neuversiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus, so dass diese Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Durch entsprechende Maßnahmen zur Begrünung von Dächern, Pufferung von Dachflächenwasser usw. können hier sogar gewisse Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere wird den Gesichtspunkten des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorbildlich Rechnung getragen.

Die Belange von Landschaft und Erholung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereiches mit den bereits bestehenden Gewerbebauten in der Umgebung trägt im Zusammenhang mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und sonstigen Gestaltungsfestsetzungen dazu bei, dass sich das Vorhaben gut in das Ortsbild einpasst.

Die Anforderungen des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden bezüglich möglicher Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Gewerbegebiete mittels Maßnahmen zum ggf. erforderlichen passiven Lärmschutz berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Belange der Schutzgüter sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der insgesamt nur geringen Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild und Naherholung sowie Mensch nicht statt.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht verändert. Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Almenweg gelegene Bushaltestelle.

Sonstige Belange sind nach derzeitiger Kenntnis von der Planung nicht berührt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets im Innenbereich,
- Möglichkeit zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Pflanzgebot und Pflanzbindung zur Durchgrünung bzw. Randeingrünung des Plangebiets mit landschaftlich einfügender Wirkung,

Es erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Das Plangebiet ist im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Waldstetten enthalten und ist dort im Mischsystem zu entwässern. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernmelde – Einrichtungen usw. ist über die in der Umgebung bestehenden Leitungen gesichert.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Der Gemeinde Waldstetten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Galgenäcker, 3. Änderung“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Waldstetten und hat eine Größe von ca. 0,61 ha.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umwandlung des bisher bestehenden Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne der Anforderungen durch das geplante Vorhaben. Damit kann den planerischen und rechtlichen Erfordernissen in Bezug auf vorhandene Zwangspunkte, Restriktionen und Konflikte Rechnung getragen werden. Der bestehende Siedlungsbereich kann so nachhaltig genutzt werden.

Vorgesehen sind wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen gemäß den Ansprüchen an eine Einzelhandelsnutzung.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Insgesamt sollen die Festsetzungen dafür sorgen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gesamtgebiets gewährleistet ist und die Belange von Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verschlechtert werden. Diesen Zielen trägt die Planung Rechnung. Für Natur und Umwelt ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.