

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen

Gemeinderatssitzung am

22.03.2022

Tagesordnungspunkt

7 öffentlich

Beratungsvorlage

Nr.18/2022

Finanzposition

HH-Ansatz

Zur Verfügung stehende Mittel

Bebauungsplan "Trieb"

Örtliche Bauvorschriften „Trieb“

- **Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Auslegungsbeschluss**

Beschlussantrag:

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens "Trieb", Gemeinde Grafenberg, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, wird beschlossen:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage "Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen" vom 07.03.2022, behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 07.03.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 07.03.2022 wird mit Begründung vom 07.03.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

3. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 07.03.2022 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 07.03.2022 werden mit Begründung vom 07.03.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
4. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Grafenberg, 09.03.2022


Volker Brodbeck
Bürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung (Teil A) – Entwurf, Plan Nr. 20 vom 07.03.2022, col verkleinert auf A3
- Schriftlicher Teil (Teil B) – Entwurf vom 07.03.2022, A4, 20 S., s/w
- Begründung – Entwurf vom 07.03.2022, A4, 21 S., s/w
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 07.03.2022, A4, 38 S., s/w

Anlagen zum Bebauungsplan:

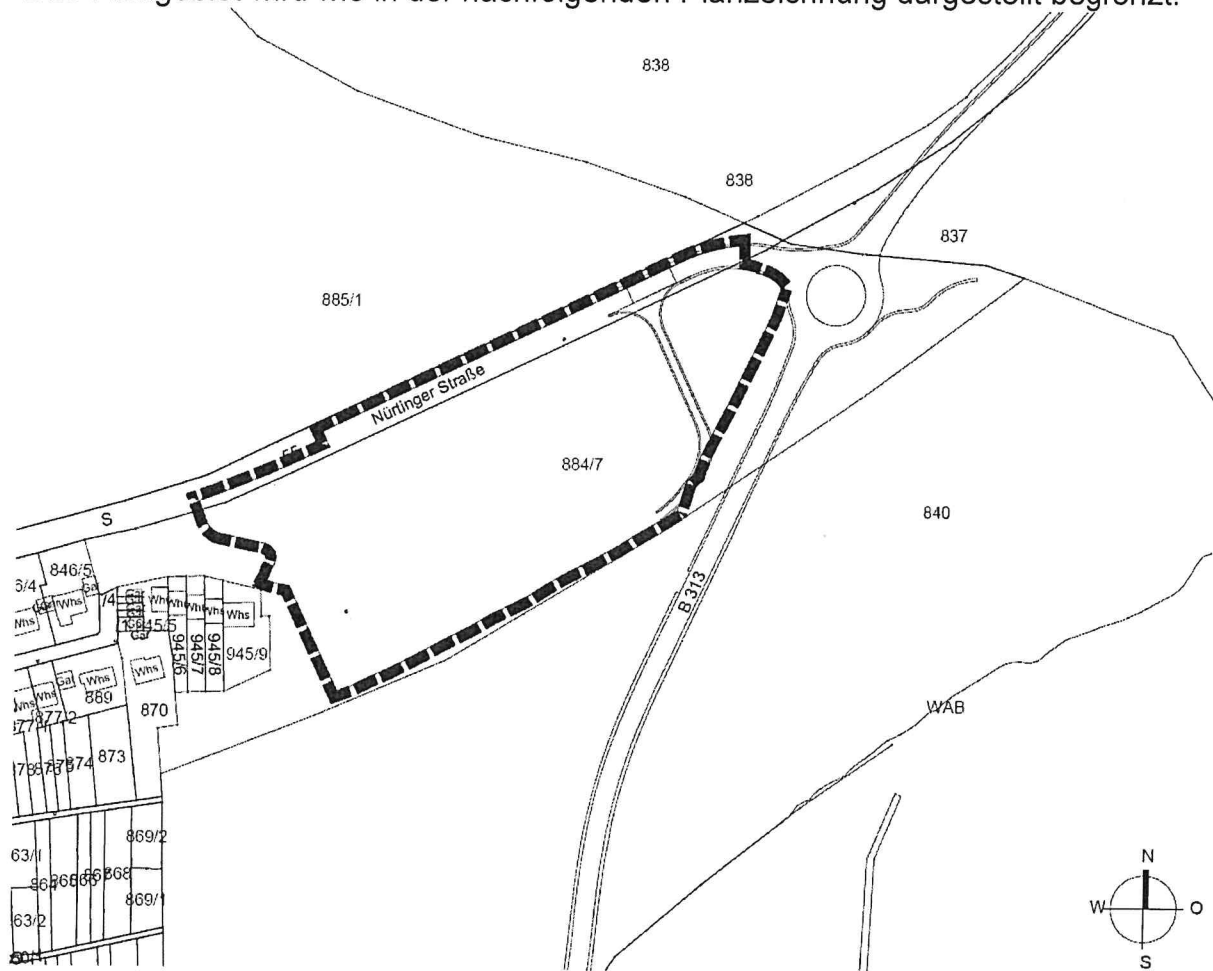
- Umweltbericht – Entwurf vom 07.03.2022, A4, 78 S., s/w
 - Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung, A4, 70 S., s/w
 - Anlage 6: Ausgleichskonzept, A4, 62 S., s/w
- Schalltechnische Untersuchung vom 22.02.2022, A4, 53 S., s/w
 - Schalltechnische Untersuchung Anlagen, A3, 9 S. col.
- Verkehrliche Stellungnahme vom 10.03.2021, A4, 16 S., s/w
- Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten vom 20.11.2017, A4, 37 S., s/w

Sachdarstellung und Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Plangebiets „Trieb“ am Ortseingang an der Nürtinger Straße geschaffen. Der Gemeinde Grafenberg wird langfristig ein Defizit bei der wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung aufweisen und hat zudem im Bereich des Ortskerns keine Möglichkeit einen modernen Lebensmittelgrundversorger anzusiedeln. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und um sich weiterhin im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt etablieren zu können, ist es auch notwendig, insbesondere für ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an. Zukunftsfähige Arbeitsplätze sowie eine wohnortnahe Grundversorgung werden mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg, an der Nürtinger Straße (K6761) ortsauswärts Richtung Tischhardt bzw. Großbettlingen. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Nürtinger Straße (Flst. 55) und im Osten von der Böschung entlang der Ortsumgehung B 313 begrenzt. Im Süden grenzen an das Plangebiet Waldflächen, im Westen Streuobstwiesen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Teilstücke der Flurstücke Nr. 884/7 und 55 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,06 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an die nördlich angrenzende Nürtinger Straße. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf den übergeordneten Straßen nicht zu gefährden, ist im Bereich des Knotenpunkts, aus Richtung des Kreisverkehrs kommend, eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Stich ausgebaut. Das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. In Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße ist vorgesehen die Straße auf den Privatgrundstücken weiterzuführen. Den benachbarten Grundstücken sowie dem Energieversorger ist jeweils ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

Das Grundstück Nr. 1 wird über das Grundstück Nr. 2 erschlossen. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstück Nr. 2 zugunsten des Grundstücks Nr. 1 einzutragen.

Die Anbindung mit einem Fuß- und Radweg erfolgt über die Mörikestraße. Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 2,50 m (+ 0,50m Bankett) ausgebaut. Ein direkter fußläufiger Zugang auf den Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs ausgehend vom Fuß- und Radweg ist möglich.

Der entlang der südlichen Grenze des Plangebiets bestehende Feldweg entfällt. In Abstimmung mit dem Kreisforstamt wird auf die Feldweganbindung im Plangebiet verzichtet und dafür der südlich im Wald gelegene Forstweg auf eine Fahrwegbreite von 3,00 m mit Entwässerungsgraben ausgebaut.

Das Plangebiet hält Bauflächen für typische Gewerbebetriebe vor. Entsprechend den Nutzungsansprüchen künftiger Investoren ist das Plangebiet in drei Grundstücke unterteilt. Eine ca. 40 m breite „Pufferzone“ in Form von Grünflächen befindet sich östlich der Gewerbeflächen hin zur Wohnbebauung.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Getränkegroßhandel:
Ansiedlung eines Getränkemarkts, der im Wesentlichen dem Großhandel dient. Untergeordnet ist ein Abholmarkt für den Direktverkauf von Getränken auf Bestellung mit ggf. kleiner Ladentheke vorgesehen.
- Medizinischer Dienstleister:
Im Obergeschoss des Getränkehandels ist vorgesehen einen medizinischen Dienstleister, wie Arzt oder Physiotherapie-Praxis, unterzubringen. Dieser soll einen separaten Parkplatz und Eingangsbereich erhalten.
- Lebensmittelmarkt:
Neuansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung.
- Tankstelle:
Errichtung einer neuen Tankstelle mit Tankstellenshop und Waschanlage an einem verkehrsgünstigen Standort direkt an der Umgehungsstraße B313. Das Angebot soll neben den herkömmlichen Treibstoffen auch alternative Antriebsmittel umfassen.

Umweltbericht / Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden das Plangebiet detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Im Umweltbericht werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der günstigen Habitatstrukturen (Streuobstwiese) und den bereits bekannten Vorkommen mehrerer streng geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Käfer). Diese ist als Anlage 5 zum Umweltbericht beigefügt.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren.

Zur naturschutzfachlich sinnvollen Bewältigung des hohen Kompensationsdefizits auf der kleinen Gemeindefläche wurde ein Ausgleichskonzept erstellt. Dieses ist als Anlage 6 zum Umweltbericht beigefügt. Das Konzept umfasst vorrangig die Aufwertung von Grünland und Streuobstwiesen um den Eingriff möglichst gleichartig auszugleichen und legt gemeindeeigene Flächen zugrunde.

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden:	-64.710 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere:	-264.370 Ökopunkte
Zwischensumme Kompensationsbedarf:	-329.080 Ökopunkte
Streuobstmaßnahmen (S1-S15)	+256.290 Ökopunkte
Mähwiesenmaßnahmen (M1, M2)	+18.340 Ökopunkte
Artenschutzmaßnahme Lichtwald (B1)	+85.380 Ökopunkte
Summe Kompensationsüberschuss	+30.930 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets wurde insgesamt ein verbleibender Ausgleichsbedarf in Höhe von - 329.080 Ökopunkten ermittelt.

Das Ausgleichskonzept legt gemeindeeigene Flächen zugrunde. Durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung in den Gewannen Steigäcker, Heuweg, Berg, Haugruber Wäldle, Lindenbach, Reutwiesen und Pfarräcker sowie im Waldgebiet Baurenhau ist es im Endergebnis möglich, einen Ausgleich in Höhe von +360.010 Ökopunkten zu erreichen. Es verbleibt ein Überschuss von +30.930 Ökopunkten. Dadurch wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Der Kompensationsüberschuss steht der Gemeinde für zukünftige Eingriffe als Überschuss zur Verfügung.

Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro SoundPLAN GmbH, vom 22.02.2022, erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist das Plangebiet grundsätzlich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet, wenngleich insbesondere im Nachtzeitraum keine uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Die Anforderungen der TA Lärm können mit (im zumutbaren Rahmen liegenden) Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Werktags sowie sonn- und feiertags werden in der Prognose die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten, daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den Einzelbauvorhaben müssen die Anforderungen an den Lärmschutz nachgewiesen werden.

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ erfolgte in Gemeinderatssitzung am 10.01.2017. Die Billigung des Vorentwurfs erfolgte mit Beschluss am 20.02.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2018 bis 09.04.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die vom 01.04.2022 bis 02.05.2022 stattfindet, wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nochmals die Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern.

Im Folgenden sind die Wesentlichen Stellungnahmen, Abstimmungen und daraus resultierenden Änderungen der Planung gegenüber dem Vorentwurf vom 20.02.2018 aufgeführt:

Berührungspunkte Planfeststellung Ortsumfahrung B313

In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurden die Berührungspunkte zwischen dem Bebauungsplan „Trieb“ und dem Planfeststellungsbeschluss der Ortsumfahrung Grafenberg (B313) geklärt und der Bebauungsplan entsprechend abgeändert. Der Böschungsbereich entlang der B313 bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Oberkante der Böschung bildet den neuen Grenzverlauf. Die Bauflächen des Plangebiets werden nach Süd-Westen verschoben.

Erschließungskonzept

Im Zuge der Abstimmung des Böschungsbereichs entlang der Bundesstraße B 313 mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurden die gewerblichen Bauflächen entlang der Nürtinger Straße nach Süd-Westen verschoben. Mit der demensprechenden Verschiebung der Erschließungsstraße nach Süd-Westen wird die Linksabbiegespur verlängert.

Nach Abstimmung mit dem Kreisforstamt wird auf die Feldweganbindung im Plangebiet verzichtet. Der entlang der südlichen Grenze des Plangebiets bestehende Feldweg entfällt und wird den Grundstücken zugeschlagen. Dieser Bereich kann für die Grundstücksmodellierung herangezogen werden. Mit Wegfall des Feldwegs im Plangebiet ist der südlich im Wald gelegene Forstweg auf eine Fahrwegbreite von 3,00 m mit Entwässerungsgraben auszubauen.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Stich ausgebaut. Das Rangieren und Wenden von Fahrzeugen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. In Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße ist vorgesehen die Straße auf den Privatgrundstücken weiterzuführen. Den benachbarten Grundstücken sowie dem

Energieversorger ist jeweils ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt, der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeibehörde wird für den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Nürtinger Straße eine Breite von 2,50m vorgesehen. Die Weiterführung des Fuß- und Radwegs in Richtung des Ortskerns von Grafenberg erfolgt über die Mörikestraße. Der überörtliche Radweg Grafenberg – Tischardt soll künftig nördlich der Nürtinger Straße außerhalb des Plangebiets „Trieb“ geführt werden.

Einzelhandelsbetrieb / Verkaufsflächengröße

Die Behörden sind einstimmig der Auffassung, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² (großflächig) nicht möglich ist und die Planung somit gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, vom 01.03.2017, erbrachte den Nachweis, dass sich die Versorgungssituation in Grafenberg in absehbarer Zukunft als unzureichend darstellt und in der Gemeinde eine langfristige Sicherung der Grundversorgung erforderlich wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein ergänzender Lebensmittelgrundversorger angesiedelt werden und in Abstimmung mit dem Landratsamt, Regionalverband und Regierungspräsidium die Verkaufsfläche auf max. 800m² beschränkt werden. Dementsprechend wird das Plangebiet in Teilgebiete gegliedert. In den Teilgebieten GE 1 und GE 3 sind nur untergeordnete Verkaufstätigkeiten mit einer Verkaufsfläche von max. 100m² ausnahmsweise zulässig. Im Teilgebiet GE 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig (<800m²) sein dürfen.

Immissionsschutz

Der schalltechnischen Untersuchung wurden die aktuell geplanten Vorhaben sowie das aktualisierte Verkehrsgutachten zugrunde gelegt. Im Ergebnis werden werktags sowie sonn- und feiertags die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten, daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichts- und Immissionsschutzamt wird westlich des Grst.-Nr. 1 im Bebauungsplan eine Fläche für Lärmschutzwände festgesetzt. Falls die Lärmschutzwand nicht umgesetzt werden soll, wird aufgezeigt, welche konkreten Lärmschutzmaßnahmen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, um den Gewerbelärmkonflikt zu lösen.

Ausgleichskonzept

Das Ausgleichskonzept wurde umfangreich vervollständigt und entsprechend dem überarbeiteten Bebauungsplan aktualisiert. Es erfolgte eine erneute Begehung des Bestandes. Sämtliche Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.