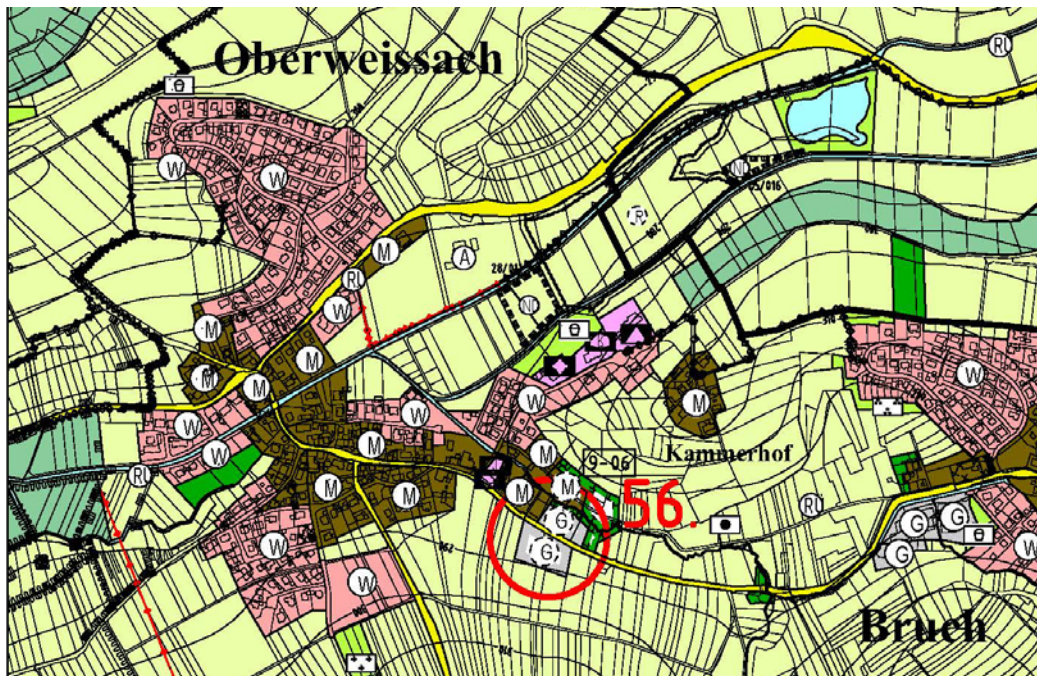


Begründung

zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Weissach im Tal – Ortsteil Oberweissach

Gewerbliche Baufläche Stockwiesen

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal benötigt für ortsansässige Gewerbetreibende dringend ein erweitertes Flächenangebot. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, diesen Bedarf im Gemeindegebiet decken zu können. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde soll dadurch gestärkt, Arbeitsplätze vor Ort sollen erhalten und auch neu geschaffen werden.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden. Demnach muss für die Neuausweisung von Gewerbeflächen dargelegt werden, dass ein tatsächlicher Bedarf an Entwicklungsflächen gegeben ist. Der aktuell ermittelte Gesamtbedarf für Gewerbeflächen zeigt eine anhaltend hohe Nachfrage nach etwa acht Hektar für Neuansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen. Aus standortstrategischen Gründen ist das Gewerbegebiet „Wanne“ in Unterweissach (ca. 2,5 ha) als Schwerpunkt für die Befriedung dieses Bedarfs geplant. Folgende weitere Planungsflächen sind im FNP als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen dargestellt:

- "Hart" (Unterweissach), 5,66 ha, gewerbliche Baufläche, teilweise bebaut
- "Zur Fuchsklinge" (Unterweissach), 0,40 ha, Urbanes Gebiet, noch nicht bebaut
- "Zangershalde" (Oberweissach), 0,73 ha, gewerbliche Baufläche, teilweise bebaut

Das Gebiet "Hart" wurde bereits über einen Bebauungsplan entwickelt und teilweise erschlossen. Der übrige Teil der Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht der Gemeinde seit Langem und auf absehbare Zukunft nicht zur Verfügung. Im Gebiet "Zur Fuchsklinge" ist eine gewerbliche Bebauung vorwiegend für kleinere Handwerksbetriebe vorgesehen. Die Gewerbefläche "Zangershalde" wurde als Expansionsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb ausgewiesen und wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt und erweitert. Im Konversionsgebiet "Rombold" in Unterweissach sind mittlerweile alle Gewerbeflächen vergeben. Somit verfügt die Gemeinde nur sehr eingeschränkt über ein gewerbliches Bauflächenangebot.

Im konkreten Fall entsteht der Bedarf durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Unternehmens am östlichen Ortsrand von Oberweissach. Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund einem Hektar wird durch die Ebenseestraße (K 1908) in ein nördliches und ein südliches Teilgebiet getrennt.

Im nördlichen Teilgebiet (ca. 0,4 ha) ist die Erweiterung des bestehenden Fertigungsgebäudes geplant. Diese Fläche liegt zu einem kleinen Teil im seit 02.12.2010 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zangershalde – 1. Änderung und Erweiterung“. Im südlichen Teilgebiet (ca. 0,5 ha) im Gewann Obere Stockwiesen soll ein neues Ausstellungsgebäude mit integrierter Verwaltung errichtet werden.

Die Lage der geplanten Gewerbeflächen ist bedingt durch das angrenzende, dort verwurzelte Unternehmen. Die Entwicklungsmöglichkeiten im direkten Anschluss an die bestehenden Strukturen sind essenziell für den weiteren Betrieb.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Änderungsbereich in der Raumnutzungskarte als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Östlich schließen ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1) sowie die Regionale Grünzäsur Z84 zwischen Oberweissach und Bruch (Plansatz 3.1.2) an. Südlich grenzt der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) an.

Die Strukturkarte des Regionalplans weist die Gemeinde Weissach im Tal als Verdichtungsraum des Mittelzentrums Backnang aus.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Entlang dem Brucher Bach verläuft das Offenlandbiotop „Galeriewald am Brucher Bach oberhalb Oberweissach“.

Die Überflutungsflächen des Bachs reichen an dieser Stelle bei einem zehnjährigen Hochwasser (HQ10 oder „Mittleres Hochwasser“) sehr geringfügig in die Fläche nördlich der Ebni-seestraße bzw. der K 1908 hinein. Für das Planungsgebiet stellt diese Hochwasserprognose keine erkennbare Beeinträchtigung dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich nördlich der Ebni-seestraße als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, südlich davon als Fläche für die Landwirtschaft. Die dort geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO ist somit nicht gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Es ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Städtebauliche Konzeption

Das nördliche Teilgebiet schließt im Westen an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Zangershalde“ an. Der östliche Siedlungsrand von Oberweissach wird in Richtung Ortsteil Bruch erweitert. Aufgrund der Lage und Größe des bestehenden Gewerbebetriebs stellt die geplante Erweiterung des Fertigungsgebäudes im nördlichen Teilgebiet eine homogene Entwicklung dar. Der Anbau an das bereits vorhandene Produktionsgebäude wird sich in den Bestand integrieren, Höhe und Dachform des geplanten Baukörpers sollen sich am Bestand orientieren.

Durch die Nähe zum Brucher Bach, den Regionalen Grünzug und eine im FNP festgesetzte Ausgleichsfläche am Nord- und Ostrand des nördlichen Teilgebiets wird eine weitere Entwicklung Richtung Osten eingeschränkt. Insofern ist die Erweiterung des Betriebs auf die gegenüberliegende Seite der Ebni-seestraße in Richtung Süden die folgerichtige städtebauliche Lösung. Das dort geplante Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude wird einen neuen städtebaulichen Akzent am östlichen Ortseingang von Oberweissach setzen. Die Gemeinde Weissach im Tal strebt an, die durch das Vorhaben entstehende städtebauliche Lücke zwischen dem südlichen Teilgebiet und dem östlichen Siedlungsrand von Oberweissach im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit gemischten Wohn- und Gewerbebauflächen mittel- bis langfristig aufzulösen und den Neubau damit an den bestehenden Siedlungsrand von Oberweissach anzubinden.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Ebni-seestraße (K 1908) bildet die Haupteinschließung für das Planungsgebiet. Das südliche Teilgebiet soll zudem über eine separate private Zufahrt erschlossen werden. Am südlichen Rand der Ebni-seestraße gestaltet eine Baumreihe mit Alleecharakter und parallelem Fußweg die städtebauliche Einbindung der Baukörper.

Landschaftliche Konzeption

Der Grünordnung kommt in dem landschaftlich sensiblen Plangebiet in der Talaue des Brucher Bachs eine besondere Bedeutung zu. Sowohl im nördlichen wie im südlichen Teilgebiet wird durch eine Eingrünung ein klarer Übergang der Bebauung zur offenen Landschaft ge-

schaffen. Im Teilgebiet nördlich der Ebniseestraße wird die Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot) an der östlichen Grenze festgesetzt. An der nördlichen Grenze bildet eine private Grünfläche, die den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5 m abbildet, den Übergang der bebauten Fläche zum Bach. Im Teilgebiet südlich der Ebniseestraße fassen Baumreihen am südlichen, östlichen und nördlichen Rand die geplante Gewerbefläche ein und bilden somit einen Übergang sowohl zur offenen Landschaft als auch zur Kreisstraße.

4. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Arbeitsschritt wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens von einem Fachbüro durchgeführt.

Nach dem aktuellen Planungsstand des von der Gemeinde Weissach im Tal beauftragten Fachbüros weist die Bewertung der Umweltauswirkungen (Eingriff/Ausgleich) in der Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ein Defizit von rund 99.100 Ökopunkten auf, für das geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen zu definieren sind.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die zentralen Erkenntnisse zum aktuellen Verfahrensstand in der Begründung als separater Umweltbericht dokumentiert.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Weissach im Tal ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist bereits abgeschlossen.

Backnang, 28.03.2019
Stadtplanungsamt