

Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung **Mahlstetten**

BEGRÜNDUNG (nach § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mahlstetten entspricht mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gries“ den Erfordernissen von erweiterungswilligen örtlichen Gewerbebetrieb.

1.1 Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Die bisherige östliche Baugrenze wird um ca. 18-20 m verschoben. Die Baugrenze beinhaltet somit die bisherigen Zufahrts- und Rangierflächen und ermöglicht zukünftige Überdachung dieses Bereiches.

Den Grünstreifen zu Geltungsbereichsgrenze bleibt von der Änderung unberührt.

1.2 Anpassungen von Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

Mit der 2. Änderung wird auch die vorhandene städtebauliche Situation bauplanungsrechtlich geklärt (vgl. Punkt 2.3).

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Mahlstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2018 den Einleitungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gries“ in vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die amtliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Ortsblatt am 05.04.2018. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abgesehen worden.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird den Darstellungen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprochen.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gries“ wurde als Satzung am 30.07.1971 beschlossen. Der Beschluss ist am 10.01.1972 von Landratsamt Tuttlingen bestätigt worden. Im Jahr 1983 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, die Rechtskraft dieser Änderung ist dennoch unbestätigt. Die in der 1. Änderung geplanten Anpassungen des Bebauungsplanes sind bereits durchgeführt worden.

Die derzeitige 2. Änderung basiert auf dem Plan vom 1983.

2.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der Bestandsituation sind durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Grünelemente betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die artenschutzrechtlichen Konflikte.

2.5 Altablagerungen, Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes „Gries“ besteht gemäß der „Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

3. Plangebiet, Bestand

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil der Gemeinde Mahlstetten und grenzt im Osten direkt an die freie Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.27.027 – „Scheibenbühl und Bühle“ an. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 3.27.027 ist mit einem Antrag vom 02.11.1982 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst worden. Im Norden, Süden und Westen schließt sich der Planbereich an bestehenden Misch- und Wohnflächen an, die bereits fast vollständig bebaut sind.

4. Plankonzeption

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung bleibt bestehen und wird wie folgt festgesetzt.

- Im Norden:
Südliche Grenze des Flst. Nr. 3356 und 3354;
- Im Süden:
Lindenstraße und bestehendes Weg;
- Im Westen:

Griessstraße

- Im Osten:
Westliche Grenze des Flst. Nr. 3339 (Grenze des Landschaftsschutzgebietes)

4.2 Städtebauliches Konzept

Die vorgesehene Änderung ermöglicht die Erweiterung der vorhandenen Gebäude in die östliche Richtung. Die vorgesehenen, zulässigen baulichen Strukturen wiederholen die vorhandenen Formen von Produktionshallen.

Die Erweiterung innerhalb von schon versiegelten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Lagerflächen) ermöglicht die platzsparende Weiterentwicklung ortansässiges Betriebes.

Der festgesetzte Grünstreifen entlang östlicher Grenze schafft einen Abschluss der Gewerbeflächen zur Ortsgrenze und somit zum Landschaftsschutzgebiet.

Die Mischgebietsflächen sind bereits teilweise bebaut.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gries“ werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig, wie bisher, auf privaten Grundstücken stattfinden.

4.3.2. Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Griessstraße (im Westen und Norden zwischen Misch- und Gewerbeflächen) sowie über Lindenstraße im Süden. Über diese Straßenlinien wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5.3.5 Fußgänger

Eine sichere Anbindung des Planbereiches an das örtliche Gehwegnetz ist schon vorhanden (Griessstraße).

4.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plans)	20.271 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet	15.008 m ²	74 %
Mischgebiet	2.947 m ²	14,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.407 m ²	7 %
Private Grünflächen	909 m ²	4,5 %

4.5 Ver- und Entsorgung

Abwasser / Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung ist an bestehende Sammelkläranlage anzuschließen.

Wasser

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist, für das Plangebiet, eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist gewährleistet.

Elektrizität

Das Plangebiet ist schon mit Elektrizität versorgt. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt. Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der EnBW aufgestellt. Freileitungen sind nicht zulässig.

Mahlstetten, den

Helmut Götz
Bürgermeister