



STADT : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 0 (DURLANGEN –
TEIL A + TEIL C)
1 (TANAU – TEIL B)
KREIS : OSTALBKREIS

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

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

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„UNTERER BÜHL,
1. WESTL. ERWEITERUNG“**

ANERKANNT:

GEMEINDE DURLANGEN, DEN

24.09.2021

AUFGESTELLT:

MUTLANGEN, DEN 21.02.2001 / 25.06.2021 /
24.09.2021

Kalmus

Gerstlauer
**Gerstlauer
Bürgermeister**

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. DU21037
Kennung: 252c

INHALTSVERZEICHNIS	
I PLANUNGSBERICHT	3
1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	8
5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	8
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.5 GRÜNORDNUNG	10
5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	12
6.1 BESTANDSBEWERTUNG	12
6.2 KONFLIKTANALYSE	13
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	13
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	14
II UMWELTBERICHT	15
1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	15
2.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	15
3.0 MAßNAHMEN	15
4.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
5.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	17
6.0 MONITORING	17
7.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	18

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Durlangen liegt auf der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes in ca. 490 bis 500 m ü. NN Höhe, ca. 6,5 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Durlangen, den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau sowie einigen Höfen und hat insgesamt ca. 2.850 Einwohner.

Durlangen liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes, die im Bereich des Remstales verläuft, als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Durlangen ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der mit den Gemeinden Mutlangen, Spraitbach, Ruppertshofen und Täferrot gebildeten Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Mit der Kreisstraße K 3257 ist Durlangen über die B 298 mit der großen Kreisstadt Schwäbisch Gmünd verbunden. Die Kreisstraße K 3256 führt ins Leintal hinunter über Täferrot in Richtung Leinzell. Die Kreisstraße K 3255 verbindet Durlangen mit Spraitbach und somit wieder mit der Bundesstraße B 298.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet liegt am südlichen Rand des Hauptortes Durlangen, unmittelbar südöstlich der Kreisstraße K 3257 und ist über den ersten, bereits realisierten Teil des Gewerbegebietes an diese Kreisstraße angebunden. Das geplante Gewerbegebiet liegt in ca. 600 m Entfernung vom Rathaus (Luftlinie). Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Tanau, an der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Zimmerbach, auf ca. 510 m ü.NN.



Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt im Bereich des oberen Endes eines Seitentales der Lein und ist dort leicht nach Nordwesten abfallend. Im Plangebiet sind dies 8 m Höhenunterschied mit einer Neigung zwischen 2 und 6 %. Die Ausgleichsfläche liegt im Bereich der Lias-Verebnung und ist nur ganz schwach nach Osten geneigt.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das geplante Gewerbegebiet auf der Lias-Ebene, die hier sowohl aus dem Lias- α -3 (Gryphaeenkalk) als auch dem Lias- α -2 (Angulatensandstein) besteht.

Die Böden bestehen aus Pseudogley-Parabraunerde oder Pelosol-Braunerde (aus Lehm bedeckter Tonfließerde des Unterjuras) welche eine geringe Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere Feldkapazität besitzen.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 1025, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/5, 1025/6, 1025/7, 1025/8, 1025/9, 1025/10, 1025/11, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1026/5, 1026/6, 1026/7, 1026/8, 1026/9, 1027/8 und Teilflächen des Flurstücks 1027 im geplanten Gewerbegebiet sowie das Flurstück 60 bei Tanau für die Ausgleichsmaßnahmen.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 5,70 ha
<i>Planung (Teil A + C)</i>	ca. 2,85 ha
Gewerbegebietsflächen	ca. 1,48 ha
Mischgebietsflächen	ca. 0,58 ha
Grünflächen	ca. 0,44 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,33 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,02 ha
<i>Ausgleichsfläche (Teil B)</i>	ca. 2,85 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In den letzten Jahren hat sich in diesem südwestlichen Bereich Durlangens die gewerbliche Nutzung weiter entwickelt und einige leistungsstarke Gewerbebetriebe benötigen dringend weitere Flächen. Neuansiedlungen sind konkret vorgesehen. Verkehrsmäßig ist das Gewerbegebiet über die Kreisstraße K 3257 günstig angeschlossen. Im Hinblick auf die Entflechtung der nicht unproblematischen Gemengelage im Bereich der Ortsmitte ist auch die Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes primär für die eigene Bevölkerung zur Förderung einer organischen Entwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe Ziel und Zweck der Planung. Dabei ist auch eine angemessene Neuansiedlung bzw. Neugründung von Betrieben zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes möglich bzw. wünschenswert, wie es auch im Regionalplan der Region Ostwürttemberg als Ziel definiert ist.

Die Gemeinde Durlangen hat dabei bereits im Jahr 2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen und das Verfahren sehr weit voran getrieben. Durch die Möglichkeit zur Entwicklung nach § 33 BauGB wurden seit 2001 bereits alle Grundstücke im Teil A erschlossen und bebaut. Hier sind im Zuge der Planung auch keine Anpassungen an den seinerzeit getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung geplant. Im Teil C haben sich jedoch seither gewisse Änderungen hinsichtlich Nutzung und Erschließung ergeben, weshalb nun die Möglichkeit genutzt werden soll die Planungen an die heutigen Anforderungen anzupassen und die noch vorhandenen Flächen einer nachhaltigen, städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die Teilfläche B soll weiterhin als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Daher ist insgesamt die Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens dringend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere gewerbliche und gemischte Nutzung in diesem Bereich zu schaffen.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist Durlangen als nicht zentraler Ort mit Eigenentwicklung definiert und liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Remstales. Der Ort befindet sich an der Bundesstraße B298 welche Durlangen mit Mutlangen, Schwäbisch Gmünd, Geschwend, Gaildorf und Schwäbisch Hall verbindet. Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes und schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Außerdem befindet sich das Plangebiet direkt im Übergang zur freien Landschaft und an der K3257 welche den Ort mit der B298 verbindet. Ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Wasserschutzgebiet befinden sich ebenfalls im Umgriff des Plangebiets. Siehe dazu auch Bild 2 rechts.

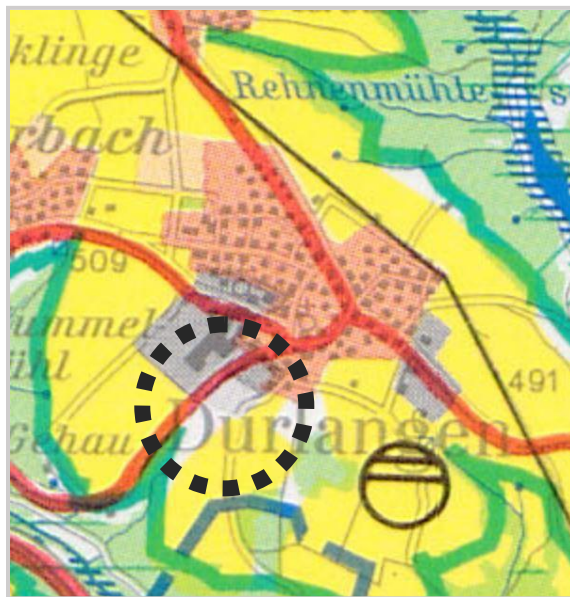


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan, unmaßstäblich

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

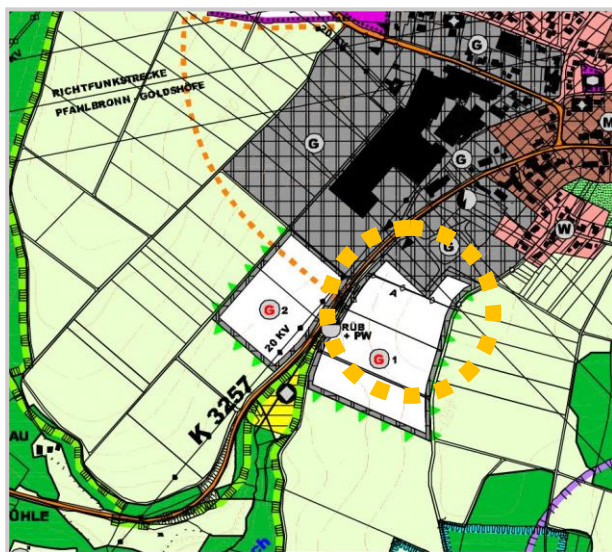


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“ aus dem Jahre 2001 ist das Plangebiet vollständig als geplante gewerbliche Baufläche vorgesehen. Durch die direkte Lage am Übergang zur freien Landschaft ist im FNP eine Randeingrünung gefordert. Zusätzlich ist hier, wie im Regionalplan, das Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Außerdem verläuft durch das Plangebiet eine Abwasserhauptleitung. Siehe Bild 3 links. Die Ausgleichsfläche bei Tanau ist als solche bereits im FNP ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt für das Flurstück 1027/1, 1027/13, 1027/14 (Firma Bauer) und 1027 ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 vor. Für den weiter vorliegenden Bebauungsplan „Unterer Bühl“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebietes schuf, besteht die Rechtskraft seit 19.06.2001. Die Bebauungspläne weisen diese Flächen als Gewerbegebietsflächen aus.

Weitere Bebauungspläne sind für die Planung nicht erheblich.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einzig das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“ befindet sich direkt im Umgriff.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Kreisstraße K3257 gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten laut § 22 Abs.1 Nr. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg ein Anbauverbot von 15 m. Die OD-Grenze die die Außenstrecke vom Erschließungsbereich trennt beginnt erst kurz vor der Kreuzung der K3257 mit der Ludwig-Bölkow-Straße.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Plangebiets

Im Geltungsbereich sind im östlichen Teil bereits Flurstücke bebaut. Diese sind im vorderen Bereich entlang der Straße gewerblich genutzt und haben dahinterliegend Wohnhäuser. Die Ludwig-Bölkow-Straße inklusive Wendeanlage und Fußweg ist ebenfalls bereits vorhanden. Einzig die sechs Flurstücke im Westen rund um die Wendeanlage sind noch nicht bebaut. Hier sind vor allem landwirtschaftlich genutzte Wiesen derzeit zu finden.

Teile der Ausgleichsfläche bei Tanau werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Im östlichen Teil der Fläche befinden sich mehrere Obstbäume sowie Hecken als Teil der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Das Plangebiet in Tanau wird im Nordosten von einer 110 kV-Stromfreileitung überquert.

Bestand außerhalb des Plangebiet

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 3257 auf einem ca. 80 cm hohen Damm als Hauptanschluss Durlangens zur B 298. Parallel dazu verläuft auf der Nordostseite ein Feldweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, ebenso entlang des östlichen Randes des Plangebietes. Nördlich des Geltungsbereiches besteht das Gewerbegebiet „Unterer Bühl“ mit gewerblichen Bauflächen, von denen ein Teil bereits bebaut ist. Nordwestlich besteht darüber hinaus ein weiteres Firmenareal mit großen gewerblichen Gebäude- und Hofflächen.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme bei Tanau grenzt an den südwestlichen Ortsrand von Tanau an und wird ansonsten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Außenbereichsflächen umgeben.



Bild 4: Luftbild mit Bestand, unmaßstäblich (Quelle: Bing Maps)

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Unterer Bühl“.

Das Gebiet soll entsprechend der planerischen Ziele als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen werden, um das bestehende Interesse an Gewerbeflächen mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, freien Berufen usw. zu decken.

Im Hinblick darauf sind in der Planung folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele beinhaltet:

- Städtebaulich ansprechende Gestaltung und Einbindung in die umgebende Landschaft
- Lagequalität
- Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe
- Verkehrsanbindung
- Technische Infrastruktur
- Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Natur- und Wasserhaushalt

Unter diesen Aspekten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige Bebauung, welche im Teil A bereits baulich umgesetzt wurde, übernommen werden. Daher sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie bisher im Bestand erhalten, um dadurch auch eine planungsrechtliche Kontinuität zu schaffen. Im Gegensatz dazu ist im Teil C das Ziel die Planungen an die aktuellen Anforderungen anzupassen und die Festsetzungen für eine zukünftige Nutzung zu treffen.



Bild 5: Aufteilung der Geltungsbereiche, unmaßstäblich (Quelle: LK&P. Ingenieure)

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Planung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises als Teil einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung, wie es das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Die Planung entspricht der langfristigen Gewerbeentwicklung für Durlangen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Bereich ist bereits in dem seit 2004 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbebaufläche berücksichtigt. Darüber hinaus besteht für die noch verbleibenden freien Gewerbeflächen bereits konkretes Interesse von verschiedenen Gewerbetreibenden. Daher ist hier dringender Bedarf gegeben. Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Zur Erschließung des Plangebietes ist die östlich der Firma Bauer hergestellte Ludwig-Bölkow-Straße in Richtung Süden verlängert und durch eine Stichstraße mit Wendeanlage am Flurstück 1025 erweitert worden. Später könnte im Zusammenhang mit einer etwaigen Erschließung weiterer Gewerbegebietsflächen westlich der Kreisstraße K 3257 ein Anschluss an die Kreisstraße erfolgen. Dafür ist eine Trasse am südlichen Ende des Geltungsbereichs freigehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll diese derzeit in westlicher Richtung als Verkehrsgrün hergestellt werden. Auch nach Osten wird für etwaige langfristig denkbare Entwicklungen eine Trasse freigehalten, diese ist auch teilweise bereits hergestellt, um das Flurstück 1026/9 zu erschließen. Weiter kann von dieser Straße aus eine Gewerbegebietsentwicklung nach Süden erfolgen. Ein direkter Anschluss der Grundstückszufahrten an die K 3257 wird durch das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot ausgeschlossen. Jedoch ist ein Fuß- und Radweg hier die Verbindung zwischen K3257 und der Wendeanlage an der Ludwig-Bölkow-Straße. Damit wird auch die fußläufige Anbindung des Plangebiets gewährleistet.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur auch auf Grund der Lage voll erschlossen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 7.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen und mit Berücksichtigung der Umgebungsstruktur wird die neue Siedlungsfläche als Gewerbegebiet (GE) sowie kleinteilig als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Zulässig sind dabei im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs.1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Um den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Bereich Handwerk und Gewerbe zu steuern sind nur ausnahmsweise gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind im GE aus diesen Gründen sowie im Hinblick auf die Lage und die Größe des Plangebiets Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten hätten hier am Ortseingang von Durlangen zudem ein erhebliches städtebauliches Störpotenzial, weshalb diese ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs.1 und 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Damit kann auch in diesem Bereich ein Schwerpunkt für lokales Handwerk und Gewerbe, bei gleichzeitiger Durchmischung des Gebiets mit Wohnformen, Gastronomie, Einzelhandel usw. ermöglicht werden. Aufgrund der bereits vorgegebenen kleinteiligen Parzellierung und der gewünschten und zulässigen Durchmischung sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, aber auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht zulässig, da diese zum einen häufig viel Besucherverkehr anlocken und flächenintensiv sind und zum anderen aufgrund der Ortsrandlage schlechter erreichbar wären. Für Vergnügungsstätten jeglicher Art gilt das Störpotenzial analog zum Gewerbegebiet, weshalb diese Nutzung ebenfalls unzulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ), teilweise eine Geschossflächenzahl (GFZ), teilweise die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Differenzierung ergibt sich einerseits aus dem Bestand, da in Teil A bereits Bebauung besteht, soll sich hier keine neue planungsrechtliche Situation ergeben, zum anderen ist eine unterschiedliche Festlegung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet in der Planung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen in Teil C sinnvoll. Insgesamt können so die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert werden, um eine Eingliederung in den Bestand und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können. Als zulässige Grundfläche ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl GRZ von 0,60 im Mischgebiet sowie von 0,70 im Gewerbegebiet festgesetzt, was bei der jeweiligen Nutzung als Gewerbe- bzw. Mischgebiet eine angemessene Grundfläche ermöglicht. Die Geschossflächenzahl ist im Teil A mit 1,6 so festgesetzt, dass eine gewerbliche Entwicklung sehr gut möglich ist und auch bereits stattgefunden hat, welche sich auch in den Ort Durlangen einbindet. In Teil C ist im Bereich des Mischgebiets eine maximale Zahl der Vollgeschosse definiert, da bei einer gemischten Nutzung davon ausgegangen werden muss, dass Gebäude mit mehreren Geschossen errichtet werden, was bei gewerblichen Hallen häufig nicht der Fall ist weshalb dort keine Zahl der Vollgeschosse definiert ist. Generell wird aber die maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normal-Null definiert, um die möglichen Gebäudekubaturen angemessen begrenzen zu können. Diese maximale Gebäudehöhe ist an die Höhenentwicklung im Gebiet angepasst und daher auf den Bauplätzen unterschiedlich vorgegeben. Technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Höhen überschreiten. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Gewerbe- und Mischgebietes in die umgebenden Nutzungen Rechnung getragen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ist auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Erschließung sowie der Flurstücksaufteilung ausreichend und zweckdienlich, um die Grundstücke gut nutzbar zu machen und gleichzeitig größere Gebäudelängen, die sich an dieser Stelle nicht ins Ortsbild einfügen würden, zu vermeiden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein und gleichzeitig kann die Fläche angemessen bebaut werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Hinblick auf die bereits genannten Rahmenbedingungen des Gebiets, die gewerbliche Nutzung, aber auch unter gestalterischen Aspekten zu betrachten und daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen auf den MI- und GE-Flächen allgemein errichtet werden.

Leitungen / Trafostation:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen. Aufgrund der im Gewerbe erforderlichen Stromabnahmeleistung ist im Gebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt, die entsprechend genutzt werden kann.

Maßnahmen / Pflanzgebote:

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet eine Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.10, 1.11 und 1.13 sowie 2.4 und 2.5 des Textteiles beschrieben sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.5 und 6.1 wird verwiesen.

Nebenanlagen:

Im Hinblick auf die in Gewerbegebieten häufig erforderlichen Nebenanlagen sind Festsetzungen bezüglich deren Zulässigkeit getroffen. Soweit es sich dabei um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO handelt sind diese auf Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 GRÜNORDNUNG

Die für eine Bebauung vorgesehenen Teilbereich A und C des Plangebiets mit ca. 2,85 ha Fläche liegen im Siedlungsrandbereich Durlangens und sind als Erweiterung und Erhaltung bestehender gewerblicher Strukturen gut geeignet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen auf die Möglichkeiten, die die Größe des Plangebiets bietet ausgearbeitet, um sowohl ein Mindestmaß an Grünstrukturen zu integrieren, aber dennoch die Möglichkeit einer Bebauung zu gewährleisten. Dazu sind Pflanzgebote zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Randeingrünung vorgesehen. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Bäumen zu durchgrünen, Flachdächer extensiv zu begrünen und untergeordnete Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zusätzlich wurde im Teilbereich B in Tanau bereits eine Ausgleichsmaßnahme realisiert.

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Private Grünfläche mit Pflanzgebot (PFG 1) zur Gestaltung des östlichen Ortsrandes des Gebiets. Dazu sind einheimische Baum- und Gehölzgruppen in lockerer Anordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind pro 100 m² Pflanzgebotsfläche jeweils ein Laubbaum und mindestens 8 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Textteil Ziff. 1.11.1 und 1.13.2).
- Private Grünfläche zur Gestaltung als Hausgarten mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten und gleichzeitiger Begrünung gemäß den Einträgen im Lageplan mit mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Textteil Ziff. 1.11.2).
- Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün zur Gestaltung der öffentlichen Flächen entlang der Kreisstraße K 3257. Dabei sind gemäß schematischem Eintrag im Lageplan mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und die übrigen Flächen als artenreiche Blühwiesen anzulegen (Textteil Ziff. 1.11.3).
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot (PFG 2) zur Gestaltung als Vogelschutzgehölz und zur Eingrünung des südlichen Ortsrandes. Auf der Fläche ist dabei eine dichte, aber niedrigere Heckenstruktur aus heimischen Sträuchern mit mindestens 25 Gehölzen pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzulegen. Diese Heckenstruktur ist durch einen vorgelagerten ca. 3 m breiten Krautsaum zu ergänzen, der sich mit der Nutzung durch die bestehende Druckleitung verträgt und extensiv zu pflegen ist (Textteil Ziff. 1.11.4 und 1.13.3).
- Pflanzgebot für Laubbäume
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind entlang der Erschließungsstraßen alle 10 m zur Gestaltung des Straßenraumes und des Ortsbildes mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen betragen (Textteil Ziff. 1.13.1).
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung der Grundstücke (Textteil Ziff. 1.13.4).
- Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung von Flach- und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (Textteil Ziffer 2.1.2).
- Private Stellplatzanlagen und Zufahrten sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen und mit einheimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 zu durchgrünen (Textteil Ziffer 2.4).
- Die nicht für die Bebauung bestimmten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegt sind (Textteil Ziffer 2.5.1).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern sowie Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.5.2 bis 2.5.4).

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.6 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und ortsstrukturel-

len Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, von Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen und Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Grundstücke getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine signifikante Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Um diesem Fakt auch im gewerblichen Bereich Rechnung zu tragen und trotzdem die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen ist die Farbe der Fassaden der baulichen Anlagen grundsätzlich frei wählbar. Jedoch sind Außenwände über 20 m Länger in einem Abstand von maximal 10 m vertikal zu gliedern, um so die Fassaden optisch in die kleinteiligeren Strukturen zu integrieren.

Dächer

Dächer sind im Bereich gewerblicher und gemischter Nutzung ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik und deren Nutzbarkeit. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die größtmögliche Gestaltungsfreiheit. Um dennoch verunstaltende Dachgestaltungen und Dachlandschaften zu vermeiden sind bezüglich der Dachdeckung reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik in südöstlicher bis südwestlicher Richtung nicht zulässig. Ansonsten ist die Farbe der Dachdeckung frei wählbar. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zudem zur möglichen Pufferung des Niederschlags sowie zur Förderung des Kleinklimas zu begrünen.

Als Dachaufbauten sind neben den technisch notwendigen Einrichtungen nur Solaranlagen zulässig und Festsetzungen zu deren Höhe und Abstand zum Hausgrund getroffen. Diese sind bei geneigten Dächern ab 15° DN der Neigung des Daches anzupassen und bei Flachdächern bzw. Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand von 1,50 vom Hausgrund und einer Höhe von maximal 1,00 m zu gestalten. Andere Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Regelungen für Werbeanlagen sind in Gewerbegebieten unter dem Aspekt der Wirkung auf den öffentlichen Raum sehr wichtig. Um eine Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung bei den Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen sind die Festsetzungen zwar eher restriktiv, lassen aber gewisse Gestaltungsspielräume zu. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen in einem Streifen von 15 m, gemessen ab der Fahrbahnrand entlang der K3257 sowie auf Dächern, mit wechselndem und/oder bewegtem Licht oder jene die in den Außenbereich wirken, unzulässig.

Allgemein ist aber pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage zulässig, welche das jeweilige Gebäude jedoch nur um max. 2,00 m überragen und keinesfalls höher als die maximal festgesetzte Gebäudehöhe sein darf. Weiterhin dürfen diese freistehenden Werbeanlagen auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben. Mit diesen Einschränkungen können einerseits die öffentlichen Interessen im Hinblick auf eine vertretbare Wirkung der Werbung auf den öffentlichen Raum und andererseits die Freiheiten der Gewerbetreibenden zur Gestaltung von Außenwerbung gleichermaßen gewahrt werden.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

In Gewerbegebieten stellt die Versiegelungsthematik einen wesentlichen zu berücksichtigenden Faktor für die Eingriffe in den Boden und den damit unter anderem verbundenen Verlust von Bodenfunktionen dar. Daher ist es im öffentlichen Interesse die Versiegelungen trotz einer gewünschten intensiven Nutzung so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund sind private PKW-Parkplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zusätzlich sind Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Dabei ist zwischen Gruppen von maximal 3 Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind Stellplätze welche in Richtung der K3257 orientiert sind mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung zu versehen, um Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht zu irritieren.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen hier eben-

falls zu einer städtebaulichen Qualität des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses an einer möglichst gering gehaltenen Versiegelung, einer verträglichen Geländegestaltung sowie einer zweckmäßigen aber optisch integrierten Einfriedung bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen die Wasserdurchlässigkeit sowie ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 1,00 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Hinsichtlich der geplanten Nutzungen mit der Erforderlichkeit relativ ebener Flächen und der nur teilweise ausgeprägten Topographie können Geländeingriffe so in einem zumutbaren Rahmen gehalten und ein Erdmassenausgleich im Plangebiet weitgehend gewährleistet werden. Ausnahmsweise können im Plangebiet Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten zugelassen werden, sofern die Untergeschosse dann entsprechend genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der Topographie in Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen sind Stützmauern zum Außenbereich unzulässig. Zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern zur Vermeidung großer Wandhöhen und bedingt durch die mäßige Topographie nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbe- bzw. als Mischgebiet unter den Aspekten der Sicherheit, aber auch in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sehen. Daher sind Einfriedungen als Zäune sowie als Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe allgemein zulässig. Somit können Sicherheitsaspekte mit den Anforderungen einer verträglichen Wirkung der Einfriedungen auf den öffentlichen Raum kombiniert werden. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll zudem dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden.

Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist 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. Es wird zusätzlich auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sind, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 5. entsprechend zu beachten.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BESTANDBEWERTUNG

Zur Bestandssituation wird zunächst auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0 verwiesen. Das Plangebiet liegt im Bereich des oberen Endes eines Seitentales der Lein und ist dort leicht nach Nordwesten abfallend. Die am Rand des Siedlungsbereichs liegende Fläche besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenflächen (ca. 1,33 ha / ca. 46%) und bestehender Bebauung. Im Plangebiet sind keine Biotop- und Naturdenkmale vorhanden. Ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet ragt im Bereich der Kreisstraße bis knapp an den Geltungsbereich heran. Auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße Tanau – Zimmerbach bereits Teile der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. In und um die Zone 5a sind die Maßnahmen der Zonen 1 – 5a bereits vollständig verwirklicht. Dies beinhaltet Neupflanzungen von Baumreihen und Hecken sowie der Erhalt von Obstbäumen. Die im westlichen Teil befindlichen Flächen der Zonen 1, 4 und 5b sind derzeit noch als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt, für den erforderlichen Ausgleich aber auch nicht zwingend erforderlich.

Der Bestand vor Beginn der Planungen wurde aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 1, Seiten 18 & 19). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.2.0).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 BODENSCHUTZ

Das nur schwach geneigte Gebiet liegt auf der Lias-Verebnung, dass hier vor allem durch die Gesteinsschichten des Lias- α -3 gebildet wird. Probleme mit Gründungen dürfte es deshalb nicht geben. Da der Boden mangels guter Durchlüftung und vorhandener geringer Staufeuchte nicht besonders gut ist, wird der Boden in der Umgebung nur teilweise als Ackerland bewirtschaftet.

Die Nutzungsdichte im Plangebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 gut. Auf eine detaillierte Angabe der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird verzichtet, da das Gelände nur eine mäßige Topographie aufweist und um den Bauherren einen Ausgleich der Erdmassen zu ermöglichen. Der Humus ist zudem abzuschleppen, in Mieten zu lagern und zur Wiederandeckung bereitzuhalten bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Weitere Maßnahmen die dem aktiven Bodenschutz dienen sind die Ausweisung von Grünflächen sowie die Verpflichtung zur mindestens extensiven Dachbegrünung von Flach- und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung, die Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplatzanlagen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material und die Begrünung von nicht für die Bebauung bestimmten Flächen. Diese Maßnahmen helfen eine Flächenversiegelung zu minimieren sowie die Bodenfunktion zu erhalten.

6.2.2 KLIMA, EM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die vorgesehene Bebauung wird das auf der Höhe vorhandene stabile Kleinklima nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich von Lärmbelastungen, die von den vorhandenen und geplanten Gewerbebetrieben ausgehen können, müssen die Schallimmissionswerte des Mischgebiets eingehalten werden. Diese Werte orientieren sich an der TA Lärm. Die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingetragenen Richtwerte sind grundsätzlich einzuhalten. Diese sind für Mischgebiete laut TA Lärm tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemessen an dem Punkt an dem die Überschreitung am ehesten zu erwarten ist. Ein Nachweis der eingehaltenen Lärmrichtwerte sowie der möglicherweise nötigen Maßnahmen ist in der jeweiligen Baugenehmigung zu erbringen. Sind diese Maßnahmen gewährleistet kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung durch Lärm entsteht.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldgrundstücken muss mit Geruchs- und Lärmbelastungen gerechnet werden, die jedoch für dieses Gewerbegebiet nicht relevant sind.

6.2.3 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde keine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Da das Plangebiet vollständig erschlossen und überwiegend bereits bebaut ist sowie im Hinblick auch die Umgebungssituation mit Kreisstraße, weiterer Bebauung usw. ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Bebauung des Gewerbegebiets ist besonders in den Randbereichen auf anfallende Oberflächenwässer Rücksicht zu nehmen. Die Grundstückseigentümer sollten sich dort durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel entsprechende Geländemodellierung, Einlegung einer Drainage) schützen. Das im Innenbereich anfallende Dachflächenwasser muss in Pufferbehältern gesammelt und zurückgehalten werden. Damit kann eine gewisse Entlastung der Mischkanalisation gewährleistet werden.

Die durch die Bebauung des Gewerbegebietes abgetrennten Drainageleitungen sind zu schließen und an das bestehende Drainagenetz anzuschließen.

Aufgrund der vollen Erschließung ist der Anschluss an die modifizierte Mischkanalisation sichergestellt. Daher ist auch die ordnungsgemäße Entwässerung und Regenwasserbehandlung gesichert.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das bestehende Wasserleitungsnetz der Gemeinde Durlangen. Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf als im Textteil beschrieben notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstel-

lung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwasserteichs gesichert werden.

Strom, Gas und Telekommunikation können ebenfalls über die bestehenden Leitungen in den Straßen bezogen werden.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Unterer Bühl, 1. Westl. Erweiterung“ liegt im westlichen Randbereich des Gewerbegebiets Bühl. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist eine Ausweisung neuer Gewerbe- und Mischgebietsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,85 ha in Teil A und C sowie ca. 2,85 ha in Teil B und beinhaltet gewerblich genutzte Flächen, Grün- und Verkehrsflächen. Durch die Planung wird eine Erweiterung angestrebt, die Potenzialflächen, welche bereits im FNP so ausgewiesen sind, nutzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung des Gebiets durch Gewerbebetriebe sowie auf Teilflächen auch eine gemischte Nutzung. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplan mit Anpassung der Festsetzungen und Einbeziehen der gewerblich genutzten Flächen erforderlich und im öffentlichen Interesse. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhen orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am umliegenden Bestand und der geplanten Nutzung. Dadurch fügt sich das Gebiet städtebaulich verträglich in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Erschließung von Wiesenflächen der Gemeinde Durlangen mit Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Mischgebiets (GE & MI) als Erweiterung des Bestandsgebiets.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12,00 m und einem Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl von max. GRZ = 0,6 bis 0,7.
Erschließung	Anbindung über die bestehende Ludwig-Bölkow-Straße und innere Erschließungsstraßen. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme.
Flächeninanspruchnahme	ca. 2,85 ha (brutto) in Teil A + C und ca. 2,85 ha (brutto) in Teil C davon in Teil A + C: ca. 2,06 ha Nettobauland GE & MI = 72 % ca. 0,35 ha Verkehrsflächen = 12 % ca. 0,44 ha Grünflächen = 16 % dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 2,02 ha = 71 %

2.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen im Wesentlichen aus bereits gebauten Gewerbebetrieben (Teil A) und hergestellten Verkehrsflächen sowie aus Wiesenflächen (Teil C). Im Plangebiet sind keine Biotope und Naturdenkmale vorhanden. Ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet ragt im Bereich der Kreisstraße bis knapp an den Geltungsbereich heran.

Auf den Flächen der Ausgleichsmaßnahme (Teil C) sind im Bereich des Flurstücks 60 im östlichen Teil die Zonen 1-4 und 5a hergestellt. Hier sind die bestehenden Obstbäume erhalten und durch Baumreihen, Heckenpflanzungen, Straßenbegleitgrün und Streuobstwiesen ergänzt. Der westliche Teil des Flurstücks 60 mit den Zonen 1, 4 und 5b wird derzeit noch als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

3.0 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.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Schaffung eines Gehölzgürtels im Westen, Osten und vor allem im Süden des Baugebietes zur landschaftlichen Einbindung sowie als Habitat für Brutvögel.
- Schaffung einer Durchgrünung des Baugebietes durch eine zwingende Bepflanzung mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen entlang der Straßen (Straßenbegleitgrün).
- Zwingend vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern.
- Landschaftsverträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen durch vertikale Gliederung der Baukörper, Farbgestaltung, Materialwahl usw. .
- Die Dachflächenwässer der Gebäude sind im geplanten Gewerbegebiet in privat herzustellenden Pufferbehältern zurückzuhalten und gedrosselt an das Mischkanalisationsnetz weiterzugeben.
- Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung zum Außenbereich hin.

Weiter ist auf Flst. 60 südwestlich von Tanau eine größere Ausgleichsmaßnahme mit verschiedenen Zonen vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wurde zusammen mit der Lokalen Agenda Gruppe entwickelt und sieht folgende Maßnahmen vor:

- Entlang des nördlich verlaufenden Feldwegs ist eine Baumreihe mit Vogelkirschen und Zwischenpflanzungen von Feldhecken mit bis zu 30 m langen Abschnitten vorgesehen. Um den Feldweg nicht zu sehr zu verschatten, ist zum Feldweg hin ein bis zu 8 m breiter Saum freizuhalten.
- Erhalt der bestehenden Obstbaumhochstämme mit Zwischenpflanzung von vereinzelt Solitärsträuchern.
- Pflanzung einer dichten Hecke mit mindestens 6 m Breite in Nord-Süd-Richtung als Schutz vor Schneeverwehungen.
- Straßenbegleitende Baumpflanzung entlang der Gemeindeverbindungsstraße mit Birken in teilweise auch gruppenartiger Anordnung mit lockerer Zwischenpflanzung von Solitärsträuchern. Dabei soll jedoch kein geschlossener Eindruck entstehen, um den Blick auf Tanau und in die freie Landschaft zu bewahren. Dabei soll die vorhandene Birke mit Feldkreuz mit einbezogen werden.
- Im inneren Bereich des Flurstücks ist die Anlegung einer Streuobstwiese vorgesehen sowie bereits teilweise umgesetzt. Im ersten Abschnitt sind hier bereits ca. 1,2 ha angelegt.

Die Ausgleichsfläche dient insgesamt der landschaftlichen Einbindung des südlichen / südwestlichen Ortsrandes von Tanau und kann zur Vernetzung der verschiedenen Biotopstrukturen in diesem Bereich beitragen.

Die Eingriffsausgleichsbilanzierung für die Teile A – C ist aufgrund des Planungsbeginns im Jahr 2000 auf der Grundlage der Punkteliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz im Hinblick auf Bestand und Planung bilanziert (siehe Tabelle 1 Seite 18 & 19). Sowohl ein Teil der gewerblichen Bebauung, als auch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in den Zonen 1-5a sind bereits umgesetzt. Für die noch zu bebauenden Flächen ist in der damaligen Bilanzierung ein rechnerischer Nullwert ermittelt worden. Da sich mit den nun getroffenen Festsetzungen keine zusätzlichen Versiegelungen oder sonstigen Beeinträchtigungen ergeben wird der bereits ermittelte punktemäßige Ausgleich als angemessen betrachtet und es bedarf keiner Neubewertung.

Es ergibt sich folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die 1. Umsetzungsstufe zum Bebauungsplan:

Bestand	18.714 Punkte
Planung	19.592 Punkte
Differenz	+ 878 Punkte

Auf Grundlage der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ergibt dies einen vollen Ausgleich. Aufgrund der im geplanten Gewerbegebiet vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme bei Tanau damit die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

In einer weiteren Umsetzungsstufe soll auf Flst.60 bei Tanau die nach der 1.Umsetzungsstufe als Acker belassene Fläche ebenfalls als Streuobstwiese entwickelt werden. Dies ergibt zusammen einen Überschuss von 6428 Biotop - Wertpunkten, die dem Ökokonto gutgeschrieben werden könnten und für weiter benötigten ökologischen Ausgleich zur Verfügung stehen würden.

4.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- sowie Ausgleichsfläche enthalten. Die Erschließung durch Straßen und Fußwege ist bereits hergestellt und Teile des Plangebiets sind bereits bebaut, daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

5.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 3/2020 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2020 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 171 ▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan vom 27.02.2004. ▪ Geologische Übersichtskarte 7124 Schwäbisch Gmünd Nord ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Mai 2021 ▪ Bebauungsplan-Entwurf „Unterer Bühl, 1. Westl. Erweiterung“, LK&P vom 21.02.2001 / 25.06.2021 ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. –risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.</p>

6.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Erhalt und Pflanzung von Grünstrukturen sowie der Herstellung von begrünten Dächern, der Regenrückhaltung und der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme im Teil B zu prüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen sowie der Herstellung von begrünten Dächern, der Regenrückhaltung und der Ausgleichsmaßnahme im Teil B zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Die jeweiligen Ergebnisse des Monitorings durch die Gemeinde Durlangen sind gemäß den oben dargelegten Zeiträumen der unteren Naturschutzbehörde entsprechend mitzuteilen.

7.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die weitere Eigenentwicklung von Durlangen wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die Ausweisung von dringend benötigten Gewerbe- und Mischgebietsflächen am Standort. Die neu auszuweisende Gewerbegebietsfläche hat eine Größe von ca. 2,85 ha. Die vorgesehene Bauform in Teil C mit maximalen Gebäudehöhen von ca. 12,00 m fügt sich mit den geplanten Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft in den bestehenden Siedlungsbereich mit angrenzenden Gewerbegebieten (u. a. Teil A) ein. Das bestehende Straßen- und Leitungsnetz muss nur unwesentlich verändert werden.

Als voraussichtlich betroffene Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, ist vor allem das Schutzgut Boden zu nennen. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation bleibt jedoch durch die weitgehenden Maßnahmen und bereits bestehende Bebauung insgesamt in einem zumutbaren Rahmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Tanau. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung privater Pufferbehälter.
- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.
- Ausgleichsmaßnahmen in Tanau unterteilt in Zonen 1 bis 5b als Erhalt bzw. Erweiterung der bestehenden Grünstrukturen.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden können. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Gewerbegebiets-Erweiterung welche teilweise bereits umgesetzt wurde keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.3.0, Seite 14 & 15 dieser Begründung mit Umweltbericht.

Tabelle 1:**BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN**

Stand: 21.02.2001

BIOTOPTYPEN	WERT-FAKTOR	BESTAND		Planung	
		Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
1. Versiegelte Flächen	0.0	1.007 m ²	0	3.313 m ²	0
2. Verkehrsgrün	0.1	---	---	179 m ²	18
3. Ackerflächen	0.3	4.949 m ²	1.485	---	---
4. Wiese	0.4	20.914 m ²	8.366	---	---
5. GE / MI (GRZ 0,6) 15.828 m ²					
- davon 60% mit Zisterne	0.1	966 m ²	97	9.497 m ²	950
- davon 20% versiegelt	0.0	322 m ²	0	3.166 m ²	0
- davon Einzelbäume (29 St.)	0.8			725 m ²	580
- davon Grün im GE	0.4	175	70	3.165 m ²	2.532
6. GE (GRZ 0.7) 4.785 m ²					
- davon 70% mit Zisterne	0.1			3.350 m ²	335
- davon 10% versiegelt	0.0			478 m ²	0
- davon Einzelbäume (3 St.)	0.8			75 m ²	60
- davon Grün im GE	0.4			957 m ²	383
7. Pflanzgebot, nicht umgesetzt	0.1			1.335 m ²	134
8. Grünflächen mit PFG	0.3			3.040 m ²	912
Zwischensumme (Teil A & C)		28.480 m ²	10.018	28.480 m ²	5.904
9. SPE-Fläche, Stufe 1 (28.520m ²)					
Intensiv bew. Ackerfläche	0.3	27760 m ²	8328	16.010 m ²	4.803
Intensive Grünlandnutzung	0.4	600 m ²	240		
best.+ zu erh. Bäume	0.8	160 m ²	128	160 m ²	128
Planung = Zone 1-5a	0.7			12.510 m ²	8.757
Gesamtsumme, Stufe 1		57.000 m²	18714	57.000 m²	19592
10. SPE-Fläche, Stufe 2 (28.520m ²)					
Intensiv bew. Ackerfläche	0.3	27.760 m ²	8328		
Intensive Grünlandnutzung	0.4	600 m ²	240		
best.+ zu erh. Bäume	0.8	160 m ²	128	160 m ²	128
Planung = Zone 1-5b	0.7			28.520 m ²	24.783
Gesamtsumme, Stufe 2		57.000 m²	18714	57.000 m²	30.687

Gegenüberstellung nach Umsetzung der Stufe 1:

Bestand	=	18.714 Punkte
Planung	=	19.592 Punkte
Überschuss	=	878 Punkte

Gegenüberstellung nach Umsetzung der Stufe 2:

Bestand	=	18.714 Punkte
Planung	=	30.687 Punkte
Überschuss	=	11.973 Punkte

Da die Dachbegrünung oder eine Zisterne zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet