

---

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AN DER B 311, 5. ÄNDERUNG“**

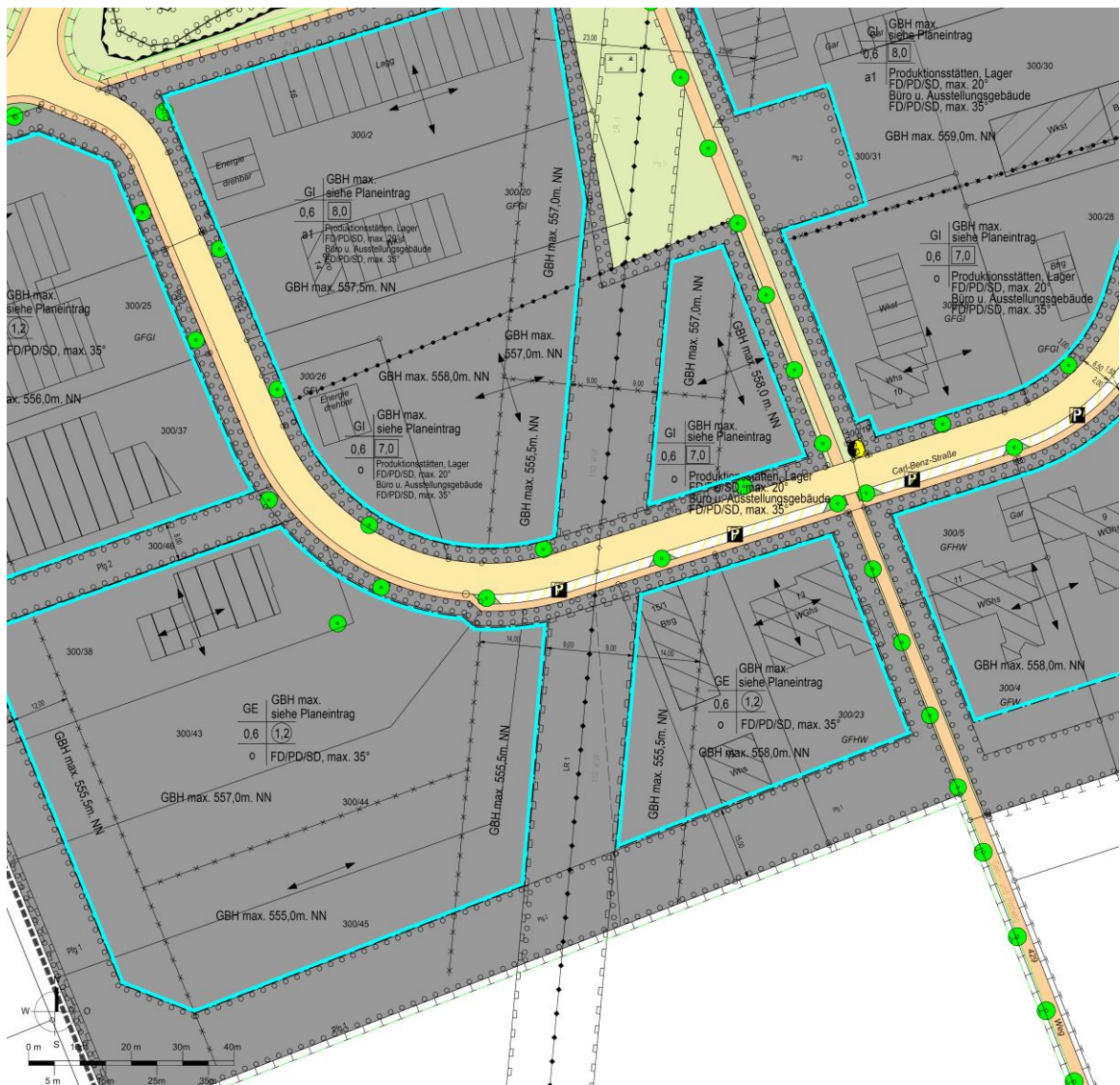
### **ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET MUNDERKINGEN, GEMARKUNG MUNDERKINGEN, ALB- DONAU-KREIS**

---

#### **1. Ziel und Zweck der Planung**

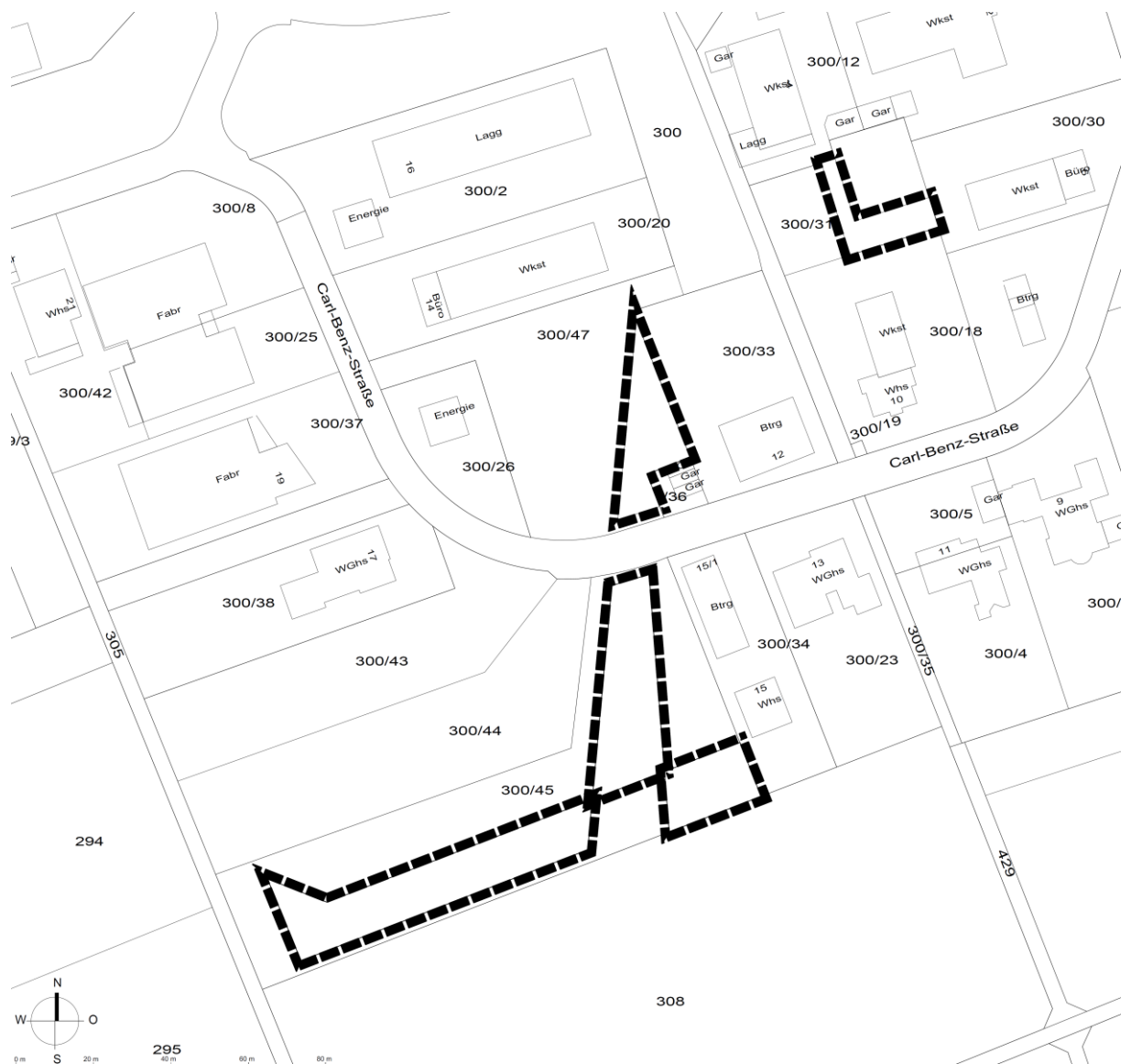
Im östlichen Bereich des ehemaligen Flurstückes Nr. 300/45 wird derzeit eine Grundstücksaufteilung durchgeführt. Auf einer Fläche von 1.014 m<sup>2</sup> wird hier derzeit ein neues Grundstück abgemarkt, auf dem ein Bauinteressent den Neubau einer Autowerkstatt und ein Einfamilienhaus mit Garage errichten möchte. Westlich davon verläuft die 110 kV Hochspannungsleitung mit einem 2 x 9 m breiten Schutzstreifen. Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht für den Bereich im Norden eine gewerbliche überbaubare Fläche und südlich eine 15 m breite Pflanzgebotflächen vor. Aufgrund der schräg zulaufenden Hochspannungsleitung auf dem Grundstück, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dieses neu geschaffene Grundstück besser nutzbar für eine Bebauung zu machen. Die Pflanzgebotfläche Pfg1 wird in diesem Bereich für eine Bebauung vollständig gestrichen und ersatzweise in gleichem Flächenumfang innerhalb des 18 m breiten Schutzstreifen unter die Hochspannungsleitung verschoben. Um trotz der Verkleinerung, das Grundstück Flst. Nr. 300/45 baulichen nutzen zu können, wird auch in diesem Bereich das 15 m breite Pflanzgebot auf 3,30 m Breite reduziert und ebenfalls flächengleich innerhalb des Schutzstreifens sowie nach Norden auf das Flst. Nr. 300/31 und 300/47 verschoben. Das Flurstück 300/31 wurde bereits bei der 4. Änderung in einem Teilbereich als Pflanzgebotfläche umgewandelt. Insgesamt handelt es sich um einen flächenneutralen Tausch. Ca. 1.300 m<sup>2</sup> Pflanzgebotflächen werden in überbaubare Flächen umgewandelt und Flächen im gleichem Umfang von Gewerbeflächen in Pflanzgebotflächen zurückgewandelt. Aus diesem Grund ist es auch nicht erforderlich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anzupassen. Auf den derzeit bestehenden Pflanzgebotflächen werden überbaubare Flächen ausgewiesen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311“ wurde am 16.06.1995 von Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt. Seither wurden vier Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.11.1996 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt und trat am 10.01.1997 in Kraft. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2001 und wurde am 08.01.2002 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2015/2016 und wurde am 11.03.2016 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2016/2017 und wurde am 17.02.2017 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 311, 4. Änderung“

Die Änderung des Bebauungsplanes gilt nur innerhalb der in der Planzeichnung vom 14.05.2024 eingetragenen Geltungsbereiche.



Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes

## 2. Verfahren

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes lediglich um die flächengleiche Verschiebung von Pflanzgebiet 2 Flächen, aufgrund neuer Grundstückszuschnitte handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung gem. § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Aufgrund einer Änderung des Geltungsbereiches hat sich der Plangeber dazu entschieden eine 1. Erneuter Auslegung durchzuführen. Das ursprünglich auf dem Flst. Nr. 300/31 vorgesehene Ersatzpflanzgebiet wird darauf nur noch in Teilen umgesetzt. Als Ersatz dafür wird ein neues Pflanzgebiet auf dem Flst. Nr. 300/47 umgesetzt.

Der Plangeber entschied, dass Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nur zu jenen Teilen vorgebracht werden dürfen, die gegenüber dem Entwurf vom 22.05.2023 geändert oder ergänzt wurden. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf 2 Wochen verkürzt und fand ich Zeitraum vom

18.12.2023 – 05.01.2024 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 14.05.2024 entnommen werden. Änderungen haben sich daraus keine mehr ergeben. Der zunächst von der unteren Naturschutzbehörde geäußerte Einwand gegen den gänzlichen Verzicht der Eingrünung im Süden, wurde nach Rücksprache und schriftlicher Bestätigung vom 07.02.2024, zurückgenommen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil zu Folge. Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung der Darstellung in der Planzeichnung aufgrund neuer Grundstückszuschnitte.

Für die Bereiche des Geltungsbereiches der 5. Änderung gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 10.01.1997 in Kraft getreten ist und der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Deckblattänderung) die am 08.01.2002 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt wurde. Bei der 3. (rechtskräftig seit 11.03.2016) und 4. (rechtskräftig seit 17.02.2017) Änderung des Bebauungsplanes handelte es sich ebenfalls nur um eine Verschiebung von Pflanzgebotsflächen.

### 3. Umweltverträglichkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG betroffen sind, da es sich bei der Änderung lediglich um die flächengleiche Verschiebung von Pflanzgebotsflächen handelt.

### 4. Hinweise

#### Höhenbeschränkung zur 110-kV-Freileitung

Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Reutlingen, den 14.05.2024

Munderkingen, den 14.05.2024

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle  
Verbandsvorsitzender