

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Oberer Strehle – 2.Änderung“**  
**Gemarkung Musbach**

**1. Anlass zur Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Strehle – 2.Änderung“ beabsichtigt die Gemeinde Ebersbach-Musbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung und Standortsicherung eines mittelständigen Betriebes beim Ortsteil Buch (Transporte und Kompostierung Strobel GmbH & Co. KG) zu schaffen.

Für den Planbereich besteht der seit dem 02.06.2006 rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberer Strehle“, der ausschließlich nicht erheblich belästigende gewerbliche Vorhaben, Anlagen für Sportliche Zwecke, Büroräume, sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, bzw. Betriebsleiter und eine Aufsichtsperson zulässt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberer Strehle – 1.Änderung“ umfasste eine Fläche von ca. 20.050 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberer Strehle – 2.Änderung“ hat eine Gesamtfläche von 30.086,80 qm.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich durch wesentliche Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird erforderlich wegen:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 10.480 qm auf insgesamt ca. 3,01 ha;
- Änderung der Kapazität der Kompostieranlage von 6.000 to/Jahr auf 18.000 to/Jahr
- Erweiterung der überbaubaren Fläche, Neubau Lagerhalle
- Veränderung der versiegelten Bereiche
- Herausnahme bzw. Auflösung bisher zulässiger Nutzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberer Strehle – 2.Änderung“ bezieht sich auf die Erweiterungsplanung der ansässigen Firma Transporte und Kompostierung Strobel GmbH & Co KG.

Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Kompostieranlage mit Maschinenlager
- Spedition mit Werkstatt
- Kraftfutterproduktion für Pferdehaltung
- Lagerhallen
- Lagerflächen, Arbeitsflächen
- Kompostplatz
- Humuslager, Oberbodenlager
- Büroräume
- Wohnungen Betriebsinhaber / Betriebsleiter

Folgende bisher zulässige Nutzungen der bestehenden Genehmigung entfallen

- Windelvergärungsanlage
- Hundesportplatz,
- Sportgebäude

Die Verwertung der angelieferten und durch den Abfallschlüssel festgesetzten Materialien wird nicht verändert.

## 2. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „„Oberer Strehle – 2.Änderung““ liegt auf dem Flurstück Nr. 716/1 (ca. 10,18 ha) und hat eine Gesamtfläche von ca. 3,01 ha (30.086,80 qm).

Der bestehende Flächennutzungsplan GVV Altshausen wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren angepasst.

## 3. Regionalplanerische Vorgaben

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Bodensee-Oberschwaben (Entwurf 2018) ist in der Raumnutzungskarte der Planbereich als Außenbereich dargestellt.

Der Regionalplan weist im Geltungsbereich des GVV Altshausen im Bereich um den Ortsteil Musbach Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Vorranggebiete für besondere Waldfunktionen aus, die als zusammenhängende Landschaften zu erhalten sind.

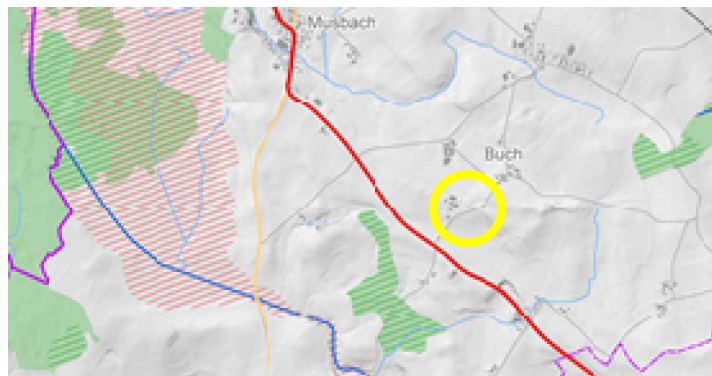


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan Raumnutzungskarte

Ziel des Regionalplanes Bodensee – Oberschwaben ist es, die Sicherung ökologisch wertvollen Biotopflächen und des Landschaftsbildes, die Sicherung der Erholungsflächen und die Wahrung der räumlichen Gliederung zu gewährleisten. Die regionalplanerischen Ziele werden in diesem Bereich mit der Planung nicht beeinträchtigt.

## 4. Übereinstimmung mit dem FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen ist der Bestandsbereich als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich Richtung Westen ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im genehmigten Flächennutzungsplan von 2017 ist die Erweiterungsfläche des bisherigen Geltungsbereiches als Außenbereich ausgewiesen.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die im genehmigten Flächennutzungsplan vorgenommene Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen untereinander wird durch die beabsichtigte Fortschreibung und durch die Planfestsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert.

Die Änderung des Bebauungsplans steht damit nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, sondern entwickelt diese weiter und differenziert sie.

Es ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Strehle – 2.Änderung“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets in keinem Falle entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 4 BauGB).

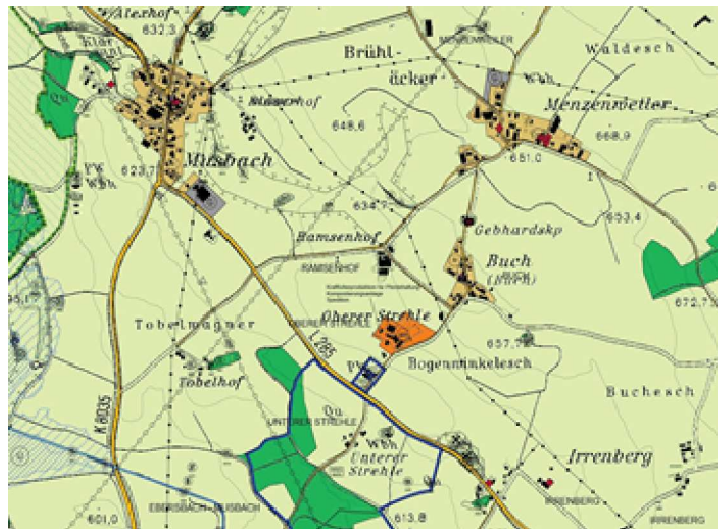


Abbildung Nr. 2: Auszug aus Flächennutzungsplan GVV Altshausen

Die Betriebserweiterung ist für die Firma Transporte und Kompostierung Strobel GmbH & Co. KG wirtschaftlich unabdingbar notwendig und muss wegen des Bedarfs in besonderem Maße gefördert werden, dient diese doch mitunter der landkreisweiten Sicherstellung erforderlicher Nachhaltigkeitsprodukten. Die in § 8 Abs. 4 BauGB gebotene Dringlichkeit der Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Strehle – 2.Änderung“ ist daher in ausreichendem Maße begründet.

## 5. Städtebauliche Abwägung Bodenschutz

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Mit den Festsetzungen von Erweiterungsflächen an bestehenden Betriebsflächen wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an Flächen sparerer und wirtschaftlicher Erschließung des Vorhabens ermöglicht.

Aufgrund der beabsichtigten Überplanung des Planungsgebietes ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaftspflege jedoch in bestimmtem Maße beeinträchtigt. Dieses gilt es im Rahmen eines naturverträglichen Ausgleiches adäquat zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht wird daher ausführlich auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes eingegangen.

## 6. Alternativenprüfung

Alternative Standorte für das Vorhaben sind nicht gegeben, da die Grundlage eine Erweiterung der bisherigen Flächen ist und die Standortbedingungen für die Planung der baulichen Erweiterung und der Erhöhung der Kapazität optimal sind und somit umweltverträglicher und wirtschaftlicher genutzt werden können.

Aus diesen Gesichtspunkten mit der Verbesserung durch Änderungen in der Satzung durch Berücksichtigung heutiger Umweltbelange, der Lage im Zusammenhang mit dem Emissionsschutz und im Hinblick auf die bestehende Erschließung mit der Anbindung wird die Erweiterung dieses Gebietes hier ermöglicht.

## 7. Bebauung und Nutzung

### Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs.3 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Kompostieranlage mit Maschinenlager
- Spedition mit Werkstatt
- Kraftfutterproduktion für Pferdehaltung
- Lagerhallen
- Lagerflächen, Arbeitsflächen
- Kompostplatz
- Humuslager, Oberbodenlager
- Büroräume
- Verkaufsräume
- Sozialräume
- Parkplätze
- Wohnungen Betriebsinhaber / Betriebsleiter

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend §§ 16-21 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet ist rechnerisch Zweigeschossigkeit zulässig.

## 8. Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Die zur Betriebserweiterung erforderlichen Grundstücksflächen liegen aktuell im Außenbereich der Gemarkung Musbach, angrenzend an laut FNP das bereits bestehende, rechtsgültige Sondergebiet „Oberer Strehle – 2.Änderung“.

Es ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens nach § 30 Abs. 1 BauGB 0einschl. Erfordernis eines Umweltberichts mit Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Grünordnungsplans notwendig.

## 9. Plandurchführung und Planumsetzung

### 9.1 Verkehr

Die Erschließung ist durch die vorhandene Zufahrt gesichert.

### 9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Im Bestand sind zusätzlich Löschwasserentnahmestellen / Löschwasserteiche außerhalb des Baugrundstücks errichtet.

### 9.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers ist gesichert.

Für das Vorhaben wird ein Vorhabenbezogener Erschließungsplan erarbeitet.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist in das bestehende Trennsystem einzuleiten.

Das Oberflächenwasser wird über zwei Güllegruben mit einem Gesamtfassungsvermögen von rund 572 m<sup>3</sup> (Güllegrube 01 und 02 mit je 286 m<sup>3</sup>) abgearbeitet.

### 9.4 Sonstige Versorgungsträger

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem öffentlichen Netz versorgt.

## 10. Kosten

Die Erschließung wird privat durchgeführt. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.