

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Vor dem Lindach – 7. Änderung und Erweiterung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Steeb Hoch- und Tiefbau GmbH ist seit ihrer Gründung Anfang des 20. Jahrhunderts in Rechberghausen beheimatet. Ursprünglich am Standort in der Lorcher Straße, später mit zweitem Betriebsgrundstück in der Graf-Degenfeld-Straße ansässig, hat der Betrieb seinen Firmensitz im Jahr 2008 ins Gewerbegebiet Lindach verlegt. Zusätzlich betreibt das Unternehmen einen Lagerplatz Im Deppeler. Der Betrieb beschäftigt derzeit etwa 45 Mitarbeiter und verfügt über eine umfangreiche Betriebsausstattung für den Hoch- und Tiefbau.

Seit einiger Zeit hat der Betrieb mit Platzproblemen zu kämpfen. Der Firma fehlt es auf der einen Seite an Büroarbeitsplätzen und auf der anderen Seite an Lagermöglichkeiten für Geräte und Material sowie an Flächen für Wartungs- und Reparaturarbeiten. Sinnvoll wäre eine Erweiterung am Standort in der Steebstraße. Allerdings sind dort derzeit keine Gewerbeflächen mehr vorhanden.

Um dem Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit bieten zu können, muss das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Hierfür eignen sich die Flächen südöstlich des Betriebsgeländes auf dem Flurstück 1138/10. Diese angrenzenden Grundstücke befinden sich komplett im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt. Im Flächennutzungsplan ist die östliche Erweiterungsfläche als geplante gewerbliche Baufläche und die südlich angrenzende Fläche als geplante Grünfläche für die Entwicklung des Sportpark Lindach dargestellt.

In Gesprächen mit der Verwaltung haben die nördlich angrenzenden Firmen Dr. Tretter (Flst.-Nr. 1138/3) und Grill (Flst.-Nr. 1138/4) ebenfalls signalisiert, dass eine Erweiterung der Betriebe notwendig ist. Diese Erweiterungsabsicht wurde trotz der aktuellen wirtschaftlichen Lage, die sich aufgrund der Corona-Pandemie im Einzelfall als angespannt dargestellt hat, weiterhin bestätigt. Aus diesem Grund soll diesen Betrieben ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit geboten werden. Damit würde sich nach Norden hin, zu den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Lindach – 4. Änderung“ liegenden Flurstücken 1136/1 und 1138/13, eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes ergeben.

Gleichzeitig können die bereits bebauten und gewerblich genutzten Grundstücke der drei Betriebe in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um die dort geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf den Prüfstand zu stellen und an die heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gemeinde Rechberghausen möchte durch die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen dazu beitragen, die Standorte der örtlichen Betriebe zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat aus diesem Grund am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Vor dem Lindach – 7. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

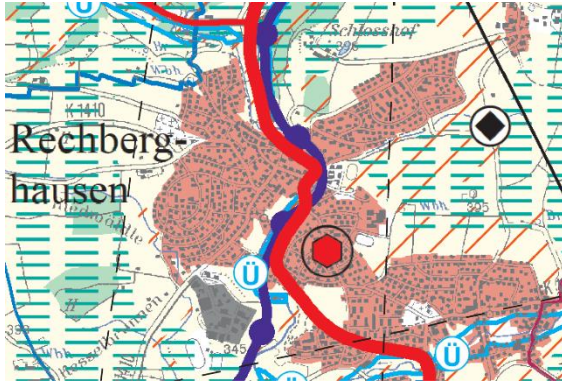
Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes, am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets Lindach. Es umfasst die Steebstraße (Flst.-Nr. 1138), die bereits bebauten gewerblich genutzten Flurstücke 1138/3, 1138/4, 1138/10 und 1138/12 sowie Teile der an das Gewerbegebiet angrenzenden Flurstücke 1138/14, 1560, 1571 und 1577.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 14.307 m<sup>2</sup> (1,43 ha).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und als Kleinzentrum festgelegt. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Die Gemeinde Rechberghausen liegt mit Flächen im Verlauf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige ( - Ulm / Neu-Ulm). Gem. PS 2.2.3 (Z) des Regionalplans 2020 des Verband Region Stuttgart ist die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart vorrangig auf die Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

Der an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Teil des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft ein regionaler Grünzug. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als gewerbliche Bauflächen (ca. 9.590 m<sup>2</sup>) und als geplante gewerbliche Bauflächen (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) dargestellt. Etwa ein Fünftel der Fläche ist als geplante Grünfläche (ca. 2.620 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Diese Grünfläche soll laut Begründung zum Flächennutzungsplan der Entwicklung des Sportparks Lindach dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift in die geplante Grünfläche lediglich auf einer Breite von 30 Meter ein und steht einer späteren Umsetzung des Ziels damit nicht entgegen.

Aufgrund der geringfügigen Überplanung der an die gewerbliche Baufläche angrenzenden Grünfläche kann der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4 Bestehendes Planungsrecht

Für die bereits bebauten Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Vor dem Lindach“, rechtskräftig seit 26.04.1990, mit Änderungen aus den Jahren 1994 und 2004.

Das bestehende Planungsrecht setzt die Flurstücke 1138/3, 1138/4 und 1138/10 größtenteils als Gewerbegebiet fest und lässt eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 zu. Es gilt die besondere Bauweise in Form der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung. Für das Flurstück 1138/10 ist zusätzlich festgesetzt, dass

lediglich Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung vom 0-20° zulässig sind.

Zwischen den Flurstücken 1138/3 und 1138/10 sowie am südlichen Rand des Flurstücks 1138/10 setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets fest.

In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Vor dem Lindach – 7. Änderung und Erweiterung“ ersetzt.

## **5 Bestand**

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet umfasst die Steebstraße (Flst.-Nr. 1138), drei gewerblich genutzte Grundstücke (Flurstücke 1138/3, 1138/4 und 1138/10) sowie angrenzende Wiesenflächen. Die Steebstraße ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 6,50 m hergestellt. Im Norden verfügt die Steebstraße über einen straßenbegleitenden öffentlichen Längsparkstreifen für fünf PKW. Die drei Gewerbegrundstücke sind mit Fabrik-, Betriebs-, Büro- und Lagergebäuden bebaut. Außerhalb der Gebäude befinden sich Hofflächen mit PKW-Stellplätzen und Rangierflächen sowie Lagerplätze. Vereinzelt sind Grünflächen ohne wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden. Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt. Nach Osten hin besteht eine Feldhecke.

### 5.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Steebstraße nach Osten hin ab. Im Bereich der bestehenden Gewerbegrundstücke fällt das Gelände moderat ab. Die Gewerbetreibenden haben die Topographie ihrer Grundstücke dabei so angepasst, dass diese gut nutzbar sind. Am östlichen und südöstlichen Rand der Grundstücke befinden sich Stützmauer, die das Gelände abfangen. Die Flächen, welche nun in das Gewerbegebiet einbezogen werden sollen, liegen etwa einen bis anderthalb Meter tiefer und fallen nach Osten hin etwas stärker ab. Um diese sinnvoll nutzen zu können sind vermutlich auch hier flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig.

Insgesamt befindet sich das Gewerbegebiet auf einer Art „Hochplateau“. Östlich des Plangebiets fällt das Gelände zum Radweg auf dem alten Bahndamm hin um etwa 10 Meter und von dort bis zum Marbach um weitere 10 Meter ab.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Östlich des Plangebiets sind die Gehölze entlang der ehemaligen Bahnlinie als Offenland-Biotop kartiert (Biotop Nr. 172231173154) und nach NatSchG als Feldhecken und Feldgehölze geschützt.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 5.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 5.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Steebstraße, die Straße Am Desenbach und die Lindachstraße an die Faurndauer Straße (K 1410) und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die

Faurndauer Straße verfügt das Gewerbegebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. In Fahrtrichtung Faurndau besteht eine Verbindung zur B 10, in Fahrtrichtung Ortsmitte zur B 297.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich entweder in der Faurndauer Straße, in einer Entfernung von ca. 550 m oder in der Bahnhofstraße, in einer Entfernung von ca. 800 m und sind damit fußläufig noch erreichbar. Damit besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

### 5.7 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Die Grundstücke, welche derzeit außerhalb des Gewerbegebiets liegen und in dieses einbezogen werden sollen, sind allesamt im Eigentum der Gemeinde. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollen diese als Erweiterungsflächen an die angrenzenden Gewerbebetriebe verkauft werden.

### 5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 200m der Marbach. Das Marbachtal liegt deutlich tiefer als das Gewerbegebiet. Der Höhenunterschied beträgt ca. 25 m.

## **6 Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Scoping ermittelt und festgelegt. Entsprechende Unterlagen liegen bei.

Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wird darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzenden Schutzgebieten, Aussparung sensibler Bereiche, Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten usw.).

## **7 Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitataignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes die o.g. Arten und Artengruppen, die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs und geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

### **Vögel:**

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich beherbergt keine wertvollen Habitate für die Vogelwelt. Für die im Vorhabengebiet potenziell betroffenen Gebüschbrüter stehen in östliche Richtung weitere Vogelrelevante Strukturen in Form von Feldhecken und -gehölzen zur Verfügung. Es ist somit von keiner Verschlechterung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten

auszugehen. Zum Schutz potenzieller Gebüschbrüter wird auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten hingewiesen.

**Fledermäuse:**

Das Vorhabengebiet ist allenfalls als Jagdgebiet von untergeordneter Bedeutung, da sich auch wegen der intensiven Grünlandnutzung nicht allzu viele Insekten auf der Fläche aufhalten dürften. Ein Vorkommen von Fledermäusen wird mangels geeigneter Strukturen in Form von Baumhöhlen oder Rindenspalten ausgeschlossen. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

**Reptilien/Zauneidechse:**

Der Fund einer Zauneidechse bestätigt das Vorkommen einer lokalen Population. Von weiteren Zauneidechsen-Populationen wird nicht ausgegangen, da keine weiteren geeigneten Habitatstrukturen vorliegen. Für die vorgefundene Population wird eine Vergrämung in eine entsprechend für Zauneidechsen aufgewertete Fläche vorgeschlagen. Hierfür werden im weiteren Verfahren geeignete Flächen gesucht und ein Vergrämungskonzept ausgearbeitet.

**Tagfalter/Nachtfalter:**

Wegen der fehlenden Wirtspflanzen kann ein Vorkommen der entsprechenden Falter ausgeschlossen werden, es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

**Sonstige Arten:**

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabengebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

**Fazit**

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes ist die Vergrämung der im Vorhabengebiet vorkommenden Zauneidechsen-Population erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Durchführung einer CEF-Maßnahme vorgesehen. Mit weiteren Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben ist nicht zu rechnen, da keine weiteren geschützten Arten betroffen sind.

## 8 Planungsziele und Planungskonzeption

### 8.1 Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung

Da die Erweiterung des Gewerbegebiets im vorliegenden Fall lediglich den bereits bestehenden Gewerbebetrieben dient und diesen Erweiterungsmöglichkeiten im direkten Anschluss an deren Grundstücke bietet, ist keine separate Erschließung notwendig. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Grundstücke an die Steebstraße und die Straße Am Desenbach.

### 8.2 Bebauung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll für die bestehenden Gewerbegrundstücke eine höhere Bebauung zugelassen werden, als dies bisher der Fall ist. Damit entsteht die Möglichkeit einer intensiveren baulichen Nutzung. Denn wo sich Gewerbebetriebe nicht in die Fläche ausweiten können, sollen sie es wenigstens in die Höhe können. Wichtig ist dabei, dass die Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft haben. Am östlichen Rand des Gewerbegebiets soll die Bebauung zum Ortsrand hin etwas niedriger ausfallen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll dort auf 10,0 m beschränkt werden, wie dies auch im Bebauungsplan „Vor dem Lindach, 4. Änderung“ der Fall ist. Damit kann ein vertraglicher Übergang in die freie Landschaft stattfinden.

Zulässig sind Gebäude mit Flachdach, Pultdach und Satteldach mit einer Dachneigung von 0-10°.

### 8.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Zur Durchgrünung der Gewerbegrundstücke machen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nur wenig Vorgaben. Hier steht die gewerbliche Nutzung klar im Vordergrund. Die noch vorhandenen, für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen, sollen soweit wie möglich ausgenutzt werden, damit ein weiterer Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden werden kann. Unabhängig davon ist eine randliche Eingrünung des Gewerbegebiets notwendig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mindern. Daher enthält der Bebauungsplan am südöstlichen Plangebietsrand die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebots. Auf der Ostseite ist dies nicht notwendig, da dort bereits vorhandene Feldhecken das Gewerbegebiet wirksam eingrünen.

### 8.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Steebstraße. Für die Entwässerung der südlichen Erweiterungsfläche soll der Kanal in der Steebstraße nach Süden hin verlängert werden. Die Kosten für die Verlängerung des Kanals werden nach dem Verursacherprinzip vom zukünftigen Grundstückseigentümer der Erweiterungsflächen bezahlt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt im Süden des Plangebiets eine bauliche Entwicklung notwendig werden und die Entwässerung dieser Flächen über den Kanal in der Steebstraße erfolgen, so sind die Kosten für die jetzige Verlängerung des Kanals von der Gemeinde zurückzuerstatten.

Auch wenn die im Flächennutzungsplan enthaltenen Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet im AKP bereits berücksichtigt sind, wurde die Hydraulik der Kanäle und die Leistungsfähigkeit des RÜB 668 nochmals überprüft. Grund hierfür war, dass das Gebiet RÜB 668-2 G TS (geplante gewerbliche Baufläche) im Trennsystem geplant war, nun aber im Mischsystem entwässert werden soll, da die örtlichen Gegebenheiten nichts anderes zulassen. Bei der Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung wurde ein Befestigungsgrad von 80% angenommen. Daraus ergab sich eine befestigte Fläche von 0,52 ha sowie die Speicherkonstante zu 0,74. Alle weiteren Eingangsdaten blieben unverändert und entsprechen der Optimierungsberechnung der Schmutzfracht Göppingen vom 30.09.2020. Ergebnis der Überrechnung war, dass die Summe der Überlastungsfrachten kleiner ist als die Jahresentlastungsfracht des fiktiven Zentralbeckens. Die Einzelnachweise für die vom geänderten Gebiet beeinflussten Becken (Rbh\_RÜB 668, G\_RÜB 35, G\_RÜB 38) werden ebenfalls eingehalten.

## 9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.307 m<sup>2</sup> (ca. 1,43 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen und der Erweiterungsfläche für die Steebstraße verbleiben 0,45 ha Bruttoneubauland.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18