
Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Herdgasse V“

Örtliche Bauvorschriften „Herdgasse V“

Gemeinde Bernstadt

Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung/ Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Freiflächen
12. Flächenbilanz

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Bernstadt befindet sich im Alb-Donau-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Bernstadt liegt in etwa 15 km Entfernung zu Ulm. Über die K 7403, die L 1239 und über die B 10 ist Ulm in ca. 25 Minuten erreichbar. Bernstadt ist Mitglied der des Verwaltungsverbandes Langenau. Die Gemeinde hat 2.288 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, III/2022).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, den noch restlichen Bereich im Dreieck zwischen bestehendem Gewerbegebiet Herdgasse, der K 7303 und der „Holzkircher Straße“ einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die bestehende Firma Gläser benötigt im nordwestlichen Bereich dringend Erweiterungsflächen um am Standort Bernstadt weiterhin langfristig planen zu können.

3. **Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.06.2018 förmlich eingeleitet. Zwischenzeitlich wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes VV Langenau (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen) und das Ausgrenzungsverfahren für das Landschaftsschutzgebiet Mittleres Lonetal durchgeführt. Beide Verfahren sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Nach dem Eingang der Planungen der Firma Gläser wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Billigungsbeschluss fand am 05.12.2022 statt. Im Nachgang des Billigungsbeschlusses fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum 19.12.2022 – 30.01.2023 statt.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes aufgearbeitet. Nach dem Auslegungsbeschluss des Entwurfes schließt sich die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an.

Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen aufgenommen und Behandlungsvorschläge erarbeitet, welchen der Gemeinderat beim Satzungsbeschluss zustimmt.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Gemeinde Bernstadt liegt im Mittelbereich Ulm. Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.

Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten allgemeinen Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans für die Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen (Kap. 3.3 im Landesentwicklungsplan) angegeben.

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

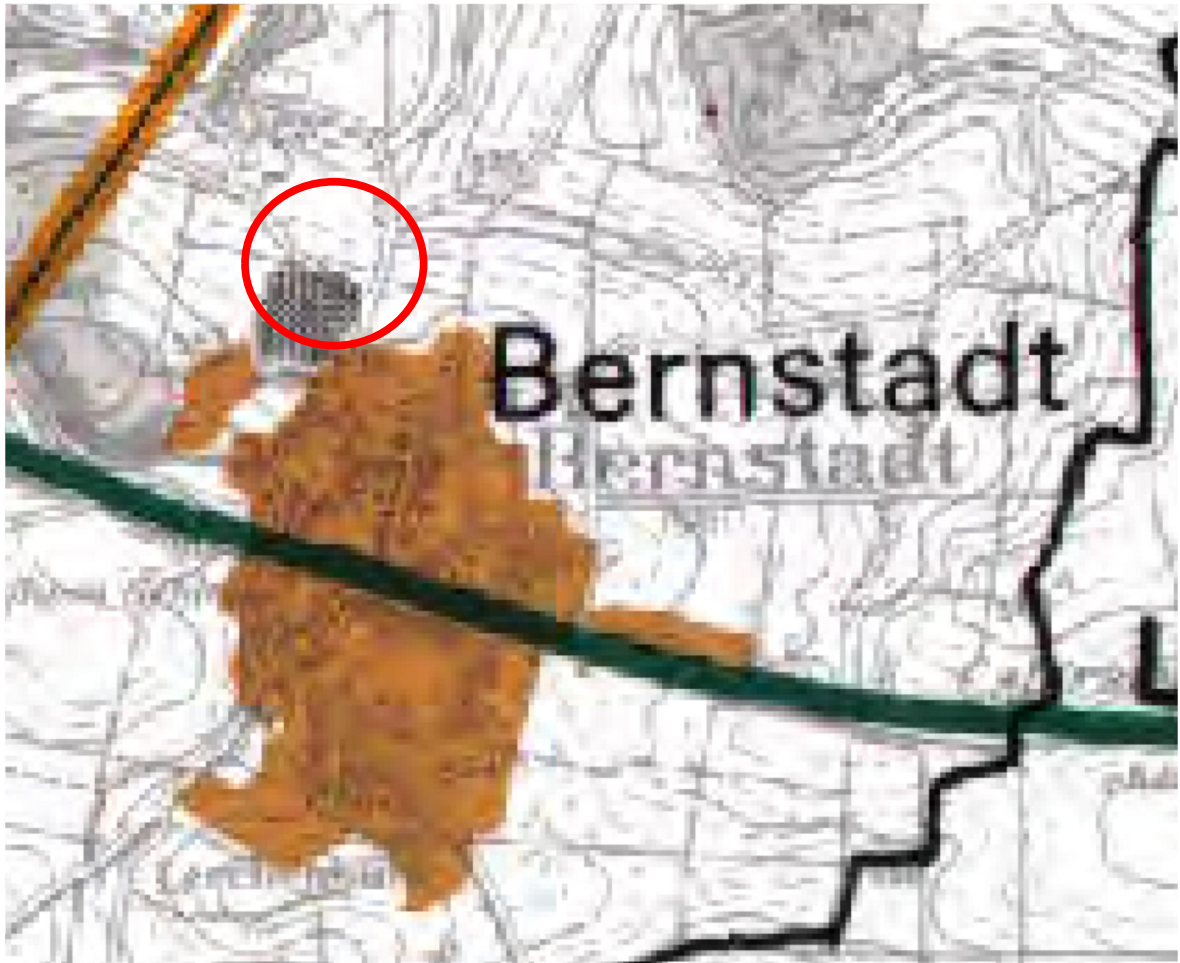
3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.5 (G) Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.

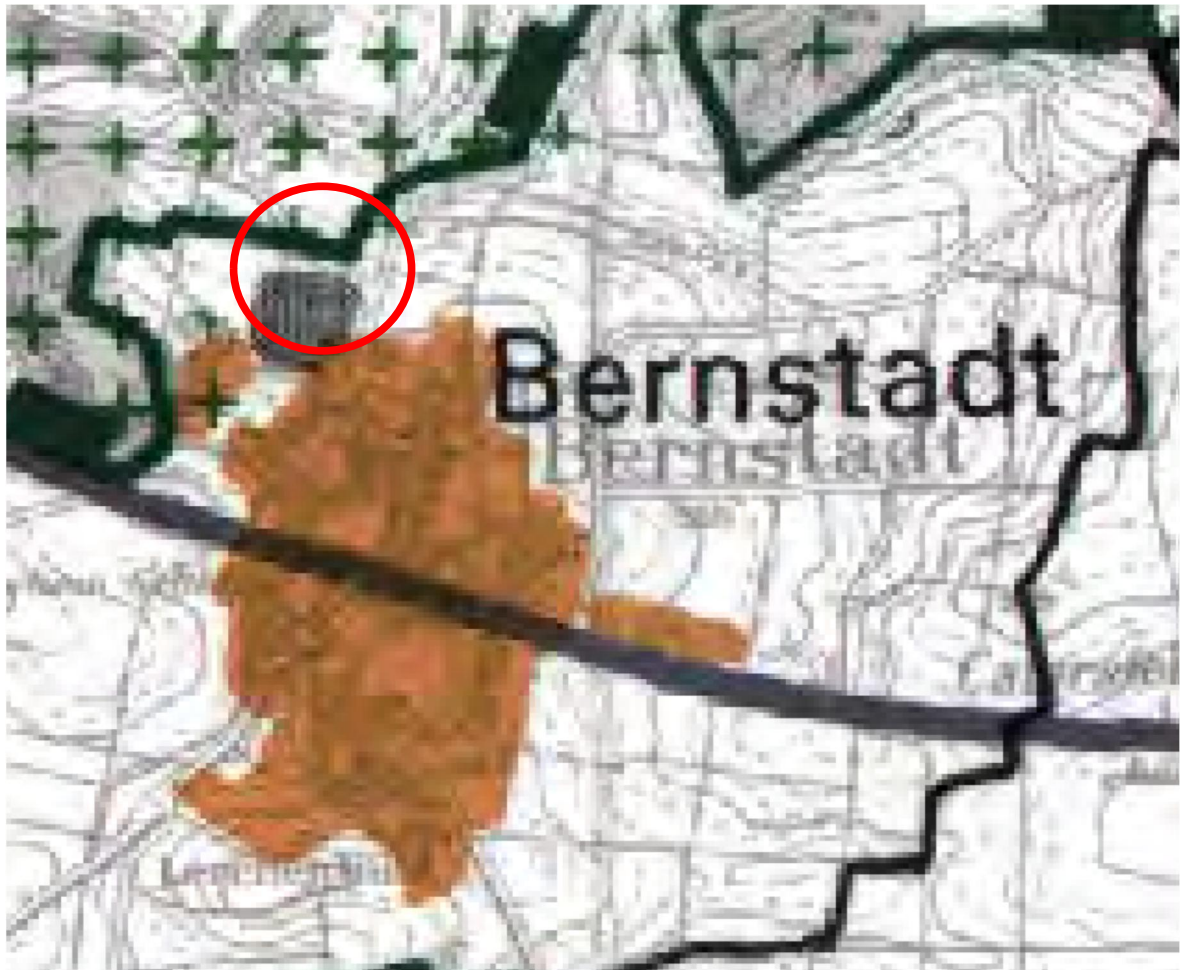
3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

4.2 Regionalplan

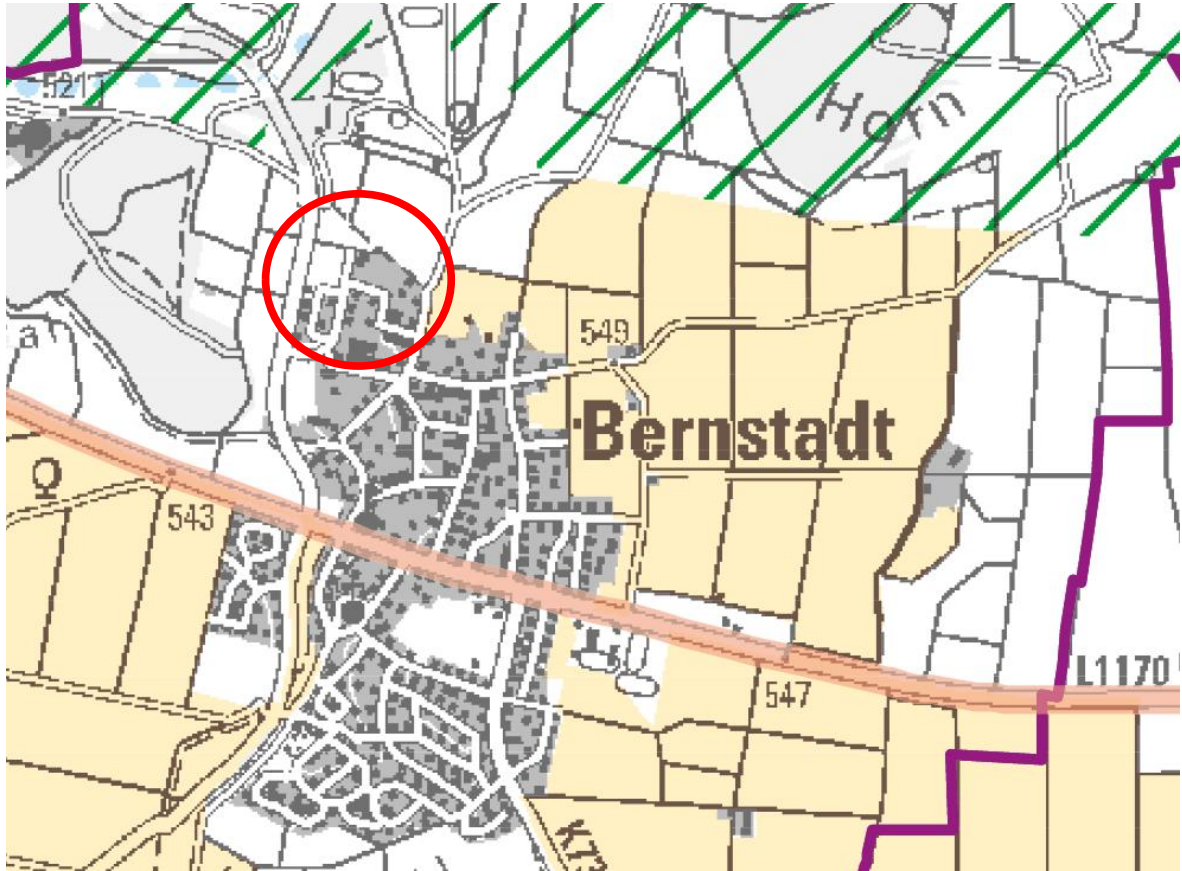
Nach den Darstellungen des Regionalplanes Donau-Iller 1987 enthält die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ keine Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes. Die Karte 3 „Siedlung und Versorgung“ enthält innerhalb des Plangebietes die Darstellung landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 1 „Lone- und Hürbeltal, Denkental, Hungerbrunnental“. Das Landratsamt hat mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Lonetal“ (VO vom 02.03.1989) diese Ausweisung konkretisiert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat mit Verkündung am 20.09.2019 aufgrund der geplanten gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich der Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes mit der Auflage (Einbindungsmaßnahmen nach Norden zum bestehenden LSG sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch erforderlich und hinreichend durchzuführen) zugestimmt. Ein Konflikt zwischen dem Bebauungsplan und den Darstellungen des derzeit noch wirksamen Regionalplanes werden damit nicht mehr gesehen. Im Regionalplanfortschreibungsentwurf vom 06.12.2022 liegt das Plangebiet bereits schon nicht mehr innerhalb einer Schutzgebietesabgrenzung. Weitere Darstellungen sind ebenfalls nicht enthalten.



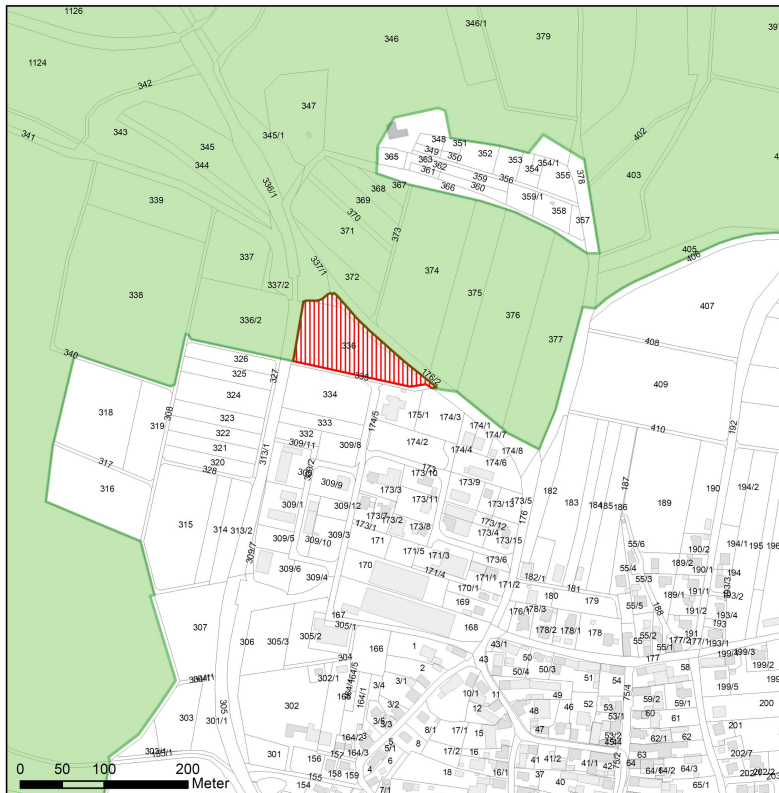
Auszug Regionalplan Donau-Iller 1987 Karte 2 Siedlung und Versorgung



Auszug Regionalplan Donau-Iller 1987 Karte 3 Landschaft



Auszug Entwurf Regionalplan Donau-Iller 06.12.2022 Raumnutzungskarte



Landratsamt Alb-Donau-Kreis
 Untere Naturschutzbehörde

Liegenschaftskarte Maßstab 1:5000 für das Gebiet der Gemeinde Bernstadt zur Änderungsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreises vom nn. xyz 2019 zur Änderung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Lonetal" vom 2. März 1989

Zeichenerklärung:

- LSG Mittleres Lonetal
- Aufhebungsbereich LSG Mittleres Lonetal in der Gemeinde Bernstadt

Kartengrundlage/Kartenerstellung:

Liegenschaftskarte M 1:5.000 des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung, Stand Oktober 2018, mit Eintragung des LSG "Mittleres Lonetal" durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, digitalisiert vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis auf Basis der Flurkarte SO 0163 (Blatt 54), M 1:2.500 zur LSG-Verordnung vom 2. März 1989

Verkündet am: xx. xxxx 2019

Stand: 24. Juni 2019

Änderungsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zur Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Lonetal" vom 2. März 1989 auf dem Gebiet der Gemeinde Bernstadt
 Liegenschaftskarte, Maßstab 1:5000

Diese Karte ist Bestandteil der Änderungsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom nn. xyz 2019
 Ulm, nn. xyz 2019

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
 Untere Naturschutzbehörde

Heiner Scheffold
 Landrat


Plan zur Änderungsverordnung LSG Mittleres Lonetal vom 20.09.2019

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau als gewerbliche Baufläche dargestellt. (21. Änderung, genehmigt seit 02.12.2019, rechtswirksam seit 06.03.2020) Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher nicht genehmigt werden.



 <p>Verwaltungs- Verband Langenau Alb-Donau-Kreis</p>	genehmigt am: <i>02.12.2019</i>
	angezeigt am: <i>[Signature]</i>
Gemeinde Bernstadt Gemarkung Bernstadt Alb - Donau - Kreis	in Kraft seit: <i>06.03.2020</i>
Deckblatt : 21. Fortschreibung Lageplan Nr. 4 Lageplan M 1 : 5000	Gefertigt : Langenau den 23.11.2017/30.05.2018 Verwaltungsverband Langenau - Bauamt - <i>[Signature]</i>

Ackerflächen an. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Grünfläche derzeit bewirtschaftet.

Über das Plangebiet läuft derzeit noch eine 20 kV Freileitung. Es ist beabsichtigt diese Leitung in Abstimmung mit dem Energieversorger abzubauen. Eine bestehende Erdleitung wird im Bebauungsplan planungsrechtlich mittels Leitungsrecht gesichert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Norden fallende Fläche. Das Gelände hat im Süden im Anschlussbereich an die Bestandsbebauung eine absolute Höhe von ca. 544,30 m ü. NHN. Die südlichen Gewerbebauflächen liegen ca. 2,40 m höher. Der Höhenunterschied zum Plangebiet hin wird mittels Stützmauer abgefangen. Das Plangebiet fällt nach Norden zur „Holzkircher Straße“ hin um ca. 1,8 m auf 542,50 m ü. NHN.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen. Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 20.04.2022 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgendes zitiert:

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Bernstadt plant auf einer Fläche von ca. 0,9 ha, eine Fläche für ein neues Gewerbegebiet zu erschließen. Die Erschließung knüpft an die bestehende Bebauung an, die Anordnung und Erschließung erfolgt kompakt, so dass grundsätzlich ein schonender Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden erkennbar ist. Die geplante Bebauung befindet sich am nördlichen Rand Bernstadts.

Derzeit wird die Fläche als Grünland und Gesteinslager genutzt. Der derzeitige Zustand der zu untersuchenden Schutzgüter wurde auf Vorbelastungen geprüft und die Auswirkungen des Baugebiets auf das jeweilige Schutzgut bewertet. Es ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können jedoch durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie durch geeignete Maßgaben für die Bauausführung reduziert und durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung muss für das Baugebiet ein Ausgleich von 4.120 m² erbracht werden. Diese werden über Maßnahmen aus dem Ökokonto erbracht.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben im vollen Umfang kompensierbar ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die mögliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Aufgrund der naturräumlichen Ausgangsbedingungen und der bestehenden Bebauung konnten keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG festgestellt werden, so dass auch artenschutzrechtlicher Sicht einer Bebauung nichts entgegen steht.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nach Abschluss der Bestandserhebungen erfolgte die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens verbleiben trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Um dessen Funktionen und

Wertigkeit wiederherzustellen, müssen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden.

Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Mensch“¹ bestimmt und eine genaue Flächenbilanz ist in nachfolgender Tabelle 4 zu finden.

Der erforderliche Ausgleich kann im Umgriff des Bebauungsplans nicht erbracht werden und wird daher über das Ökokonto bereitgestellt.

Die Lage der externen Ausgleichsflächen wird in Anlage 2 „Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt.

Maßnahme B: Ökokontomaßnahme 2 Waldfläche Schlossholz - Teil 1

Auf Flurstück 940 wurde im Juli 2008 eine 1.350 m² große Fläche mit Traubeneichen, Kirschen und Winterlinden aufgeforstet (s. auch Übersichtslageplan in Anlage 2, sowie Steckbrief in Anlage 3).

Die Aufforstung der 1.1350 m² wurde mit dem Faktor 1,0 angerechnet. Mit Abbuchung der verbleibenden 66 m² ist diese Ökokontomaßnahme ausgeschöpft.

Maßnahme C: Ökokontomaßnahme 3 Lonetal 01/2007

Auf den Flurstücken 1107, 1203/100, 1204/100, 1207/102, 1207, 1208, 1209, 1210 und 1233 wurde auf 20.526 m² die Lone standortgerecht umgestaltet. Die Umgestaltung ist im Dezember 2006 erfolgt (s. auch Übersichtslageplan in Anlage 2, sowie Steckbrief in Anlage 3).

Das neue Gerinne auf 7.926 m² wurde mit dem Faktor 2,0 zu 30 % angerechnet, der Gewässerrandstreifen auf 15.204 m² wurde mit dem Faktor 1,0 zu 30 % angerechnet und die 846 m² Außerhalb des Gewässerrandstreifen wurde mit dem Faktor 1,0 zu 100% angerechnet, hinzu kamen die Zinsen von 3% über 10 Jahre. Mit Abbuchung der 3.079 m² verbleiben 4.983 m² auf der Ökokontomaßnahme.

Maßnahme D: Ökokontomaßnahme 4 Brühlgraben 07/2006

Auf den Flurstücken 296 und 297 wurde das Gewässerbett des Brühlgrabens verlegt und naturnah gestaltet, um das Gewässer ökologisch aufzuwerten. Weiterhin wurde das angrenzende Grünland extensiviert.

Insgesamt wurden so 12.815 ökologische m² für das Ökokonto generiert. Mit Abbuchung der verbleibenden 945 m² ist diese Ökokontomaßnahme ausgeschöpft.

	Ökologische m ²
Ausgleichsdefizit	-4.090
(Maßnahme A: Dachbegrünung)	(3.345)
Maßnahme B: Ökokontomaßnahme 2 Waldfläche Schlossholz - Teil 1	66
Maßnahme C: Ökokontomaßnahme 3 Lonetal 01/2007	3.079
Maßnahme D: Ökokontomaßnahme 4 Brühlgraben 07/2006	945
Summe:	3.345

Mit Umsetzung der Maßnahmen B – D kann der gesamte erforderliche Ausgleich erbracht werden. Sollte die Dachbegrünung umgesetzt werden, wird weniger externer Ausgleich benötigt.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Stand 20.04.2021 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

„Das Vorhabensgebiet bietet keinen Lebensraum für die aufgeführten geschützten Arten. Umliegende Nahrungshabitate gleichen den Verlust dieser Fläche aus (Rotmilan). Es muss keine Kartierung durchgeführt werden, vor Baubeginn sollte jedoch ein Reptilienschutzzaun zu den südlich angrenzenden Gewerbeflächen hin errichtet werden. Damit wird ein Einwandern möglicher Zauneidechsen verhindert. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist mit Umsetzung dieser Maßnahme durch die Planung nicht gegeben.“

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Herdgasse und über die Holzkircher Straße gesichert.

Zur im Westen befindlichen Kreisstraße K 7303 wird mit der Baugrenze vom Fahrbahnrand aus gemessen, ein 15 m breiter unüberbaubarer Streifen ausgewiesen. Die Haupterschließung des westlichen Bereiches der Gewerbeflächen erfolgt über den Bestand oder über die neue Zufahrt der Fläche auf die Holzkircher Straße. Die östliche Gewerbefläche wird ebenfalls über die Holzkircher Straße erschlossen. Diese Zufahrt dient auch der Erschließung der Parkplätze für das Gebäude Herdgasse 22 (Gastronomie).

Die Gemeinde entschließt sich dazu die Herdgasse für den PKW- und LKW-Verkehr nicht bis zur Holzkircher Straße zu verlängern, sondern diese Verbindung nur für den Fuß- und Radverkehr zu öffnen. Insgesamt wird ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg + ein 2,5 m breiter öffentlicher Verkehrsgrünstreifen ausgewiesen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich sein diesen Bereich doch für den Durchgangverkehr zu öffnen, so kann diese Umwandlung immer noch stattfinden.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Vorgesehen ist die Bebauung der Flächen mit gewerblichen Bauformen wie sie sich bereits in der Umgebung befinden. Es sind sowohl flach als auch geneigte Dächer in einer weiten Spannbreite der Neigung zugelassen. Durch die Regelung der maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe ist gewährleistet, dass sich die Kubatur in die vorhandene gewerbliche Baustruktur einfügen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde bzw. mittels eines 40 m³ Feuerlöschwasserbehälter südlich des Plangebiets gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Abwasser- u. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt außerhalb des allgemeinen Kanalisationsplans. Deshalb wurde es auch nicht bei der bisher durchgeführten Schmutzfrachtberechnung des gesamten Entwässerungsgebietes der Kläranlage berücksichtigt.

Aus diesem Grund muss im Vorfeld der weiteren baulichen Erschließung eine Überprüfung/Anpassung des allgemeinen Kanalisationsplans sowie eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt werden. Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet (unterirdische Verlegung).

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden, aufgrund der städtebaulichen Situation in diesem Bereich, unterirdisch geführt (unterirdische Verlegung).

9.6 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bebaubar sind, sind grenzregelnde Maßnahmen notwendig.

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, soweit die angestrebten privaten Grenzregelungen durchgeführt werden können.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist und Lagerplätze für Schrott und Autowracks werden nach §§ 1 (5) und (9) BauNVO als unzulässig erklärt. Dies aus dem Grund, dass die begrenzte Fläche dem hochwertigen produzierenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden soll. Aus demselben Grund werden auch die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO als allgemein zulässig erklärt. Für den Gewerbebetrieb stellt dies eine zweckmäßige Möglichkeit dar Ihren Betrieb abzusichern und gleichzeitig Nutzungen zu ermöglichen die der Allgemeinheit von der Bernstadt (soziale/gesundheitliche Zwecke) dienen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Bauweise, die maximale Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Bernstadt in exponierter Lage. Daher wird die Gebäudehöhe beschränkt und die Bezugshöhe (EFH).

10.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen sind innerhalb der überbaubaren Fläche nicht beschränkt, um Produktionsgebäude zu ermöglichen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden nach Süden offen „gelassen“. Das hat den Hintergrund, dass damit den bestehenden Betrieben die Möglichkeit des direkten baulichen Anschlusses an den Bestand ermöglicht werden soll.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und des Umweltberichtes werden Regelungen zu Pflanzgebieten, öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen getroffen. Insbesondere die Eingrünung des gesamten Plangebietes spielt eine zentrale Rolle. Im Rahmen des Ausgrenzungsverfahrens für das Landschaftsschutzgebiet wurde dies als Auflage auch so formuliert (*Einbindungsmaßnahmen nach Norden zum bestehenden LSG sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch erforderlich und hinreichend durchzuführen*). Im Bebauungsplan wird dies durch Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung gesichert.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachneigung, Dachdeckung) soll ein möglichst regionales landschaftsgerechtes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Daher dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dies gilt nicht für die zulässigen Solaranlagen (Solarthermie-/ bzw. Photovoltaikanlagen). Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Niederspannungsfreileitungen sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild der geplanten Bebauung am Rand der landschaftlich sensiblen Lage.

11.2 Gestaltung der Freiflächen

Um die Bebauung möglichst landschaftsbildverträglich zu gestalten, werden Bauvorschriften zu Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass diese nicht zu hoch und massiv werden. Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern untermauern dies und legen den Abstand und die Art fest.

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet

GE Gewerbegebiet	ca.	0,71 ha	74,0 %
Verkehrsfläche		0,05 ha	5,2 %
Private Grünflächen	ca.	0,11 ha	11,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,09 ha	9,4 %

Gesamtgebiet	ca.	0,96 ha	100 %
--------------	-----	---------	-------

Bernstadt, den 20.04.2023

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

Oliver Sühning
Bürgermeister