

## **Bebauungsplan „GE Fehlenweiler - Änderung und Erweiterung“, Stadt Ingelfingen, Ortsteil Stachenhausen**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Montag, 7. April 2025 bis einschließlich Donnerstag, 8. Mai 2025**

Die Stadt Ingelfingen plant das bestehende Gewerbegebiet Fehlenweiler im Ortsteil Stachenhausen auf Gemarkung Dörrenzimmern nach Norden und Osten zu erweitern.

Bei der Stadtverwaltung liegen für das Erweiterungsgebiet sowohl Neuansiedlungsanfragen vor als auch Interessensbekundungen von ortsansässigen Firmen, die von der Stadt nicht bedient werden können.



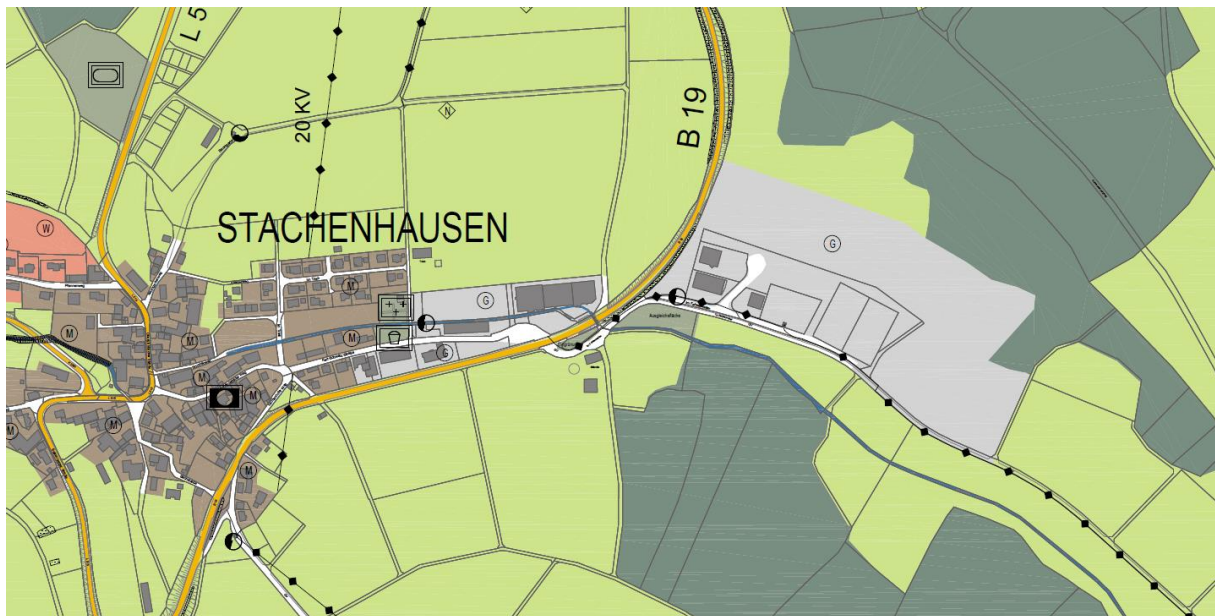
## **Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Der Gemeinderat der Stadt Ingelfingen hat am 18. März 2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „GE Fehlenweiler – Änderung und Erweiterung“, Ortsteil Stachenhausen gefasst und beschlossen, das frühzeitige Beteiligungsverfahren zu starten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Ankündigung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgte im „Amtsboten“ am 28. März 2025.

## **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.



## **Erschließung in zwei Bauabschnitten**

Um flexibel auf die Nachfrage und gewünschte Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte reagieren zu können, ist die Erschließung in zwei Bauabschnitten angedacht. Bauabschnitt 1 ist im folgenden Lageplanausschnitt blau sowie Bauabschnitt 2 grün eingefärbt:

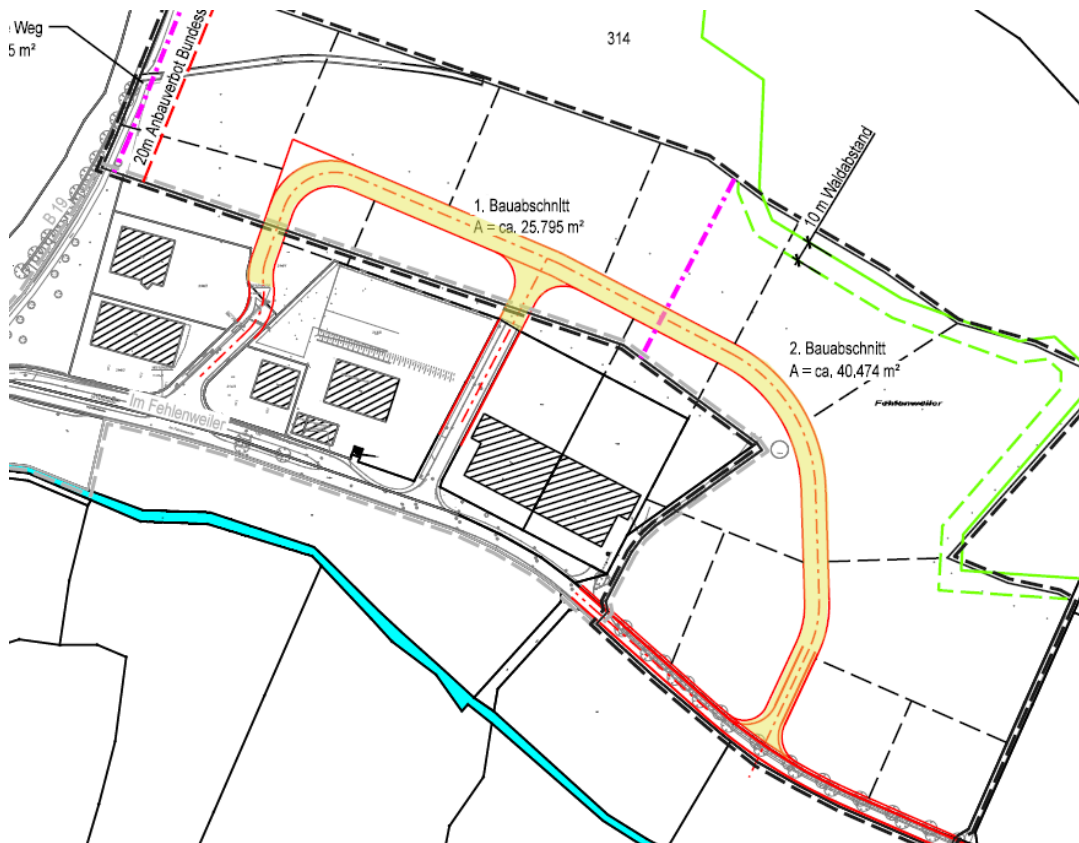


### Derzeitige Grundstücksnutzung

Die Erweiterungsfläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten fortbestehen, womit dem Anliegen des vormaligen Eigentümers und landwirtschaftlichen Nutzers, sowie des Landwirtschaftsamts Rechnung getragen wird.

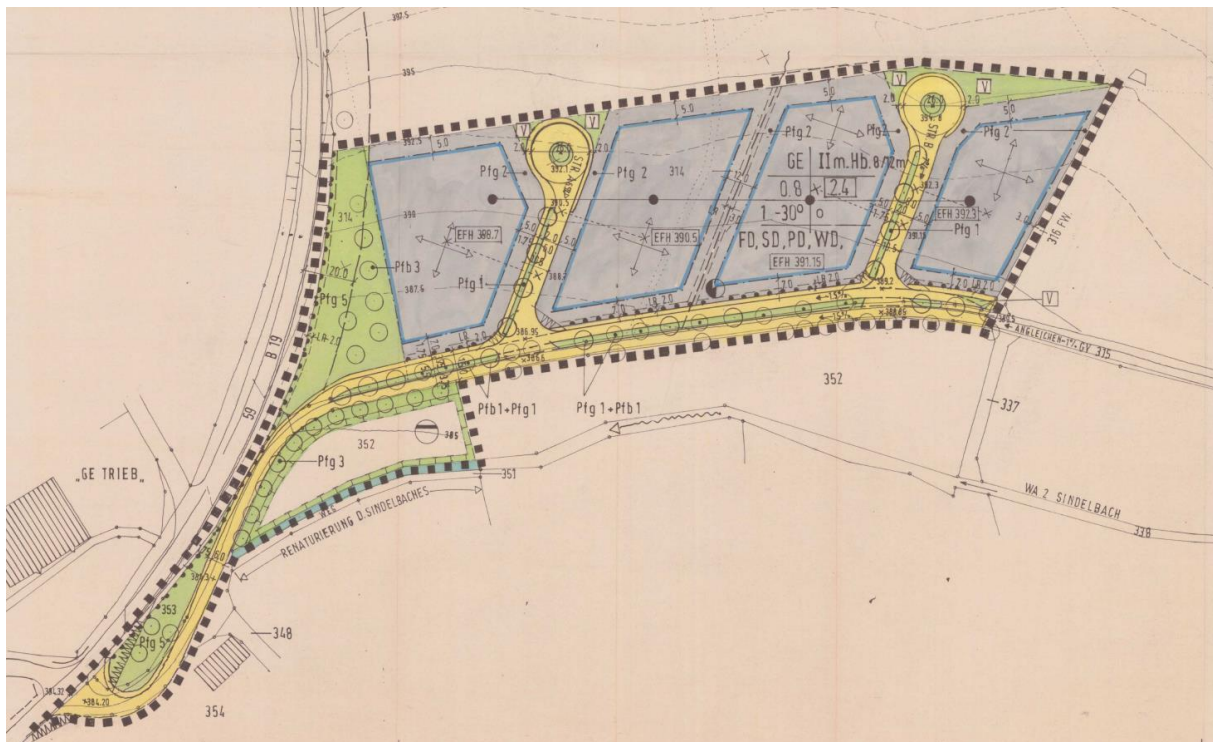
### Erschließungsüberlegungen

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Fehlenweiler“ ist aufgrund seiner direkten Anbindung an die B 19 sinnvoll. Die bestehenden Stichstraßen können mit der Erweiterung zudem sowohl von der Straßenführung als auch in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen mit einem Ringschluss zusammengeführt werden.

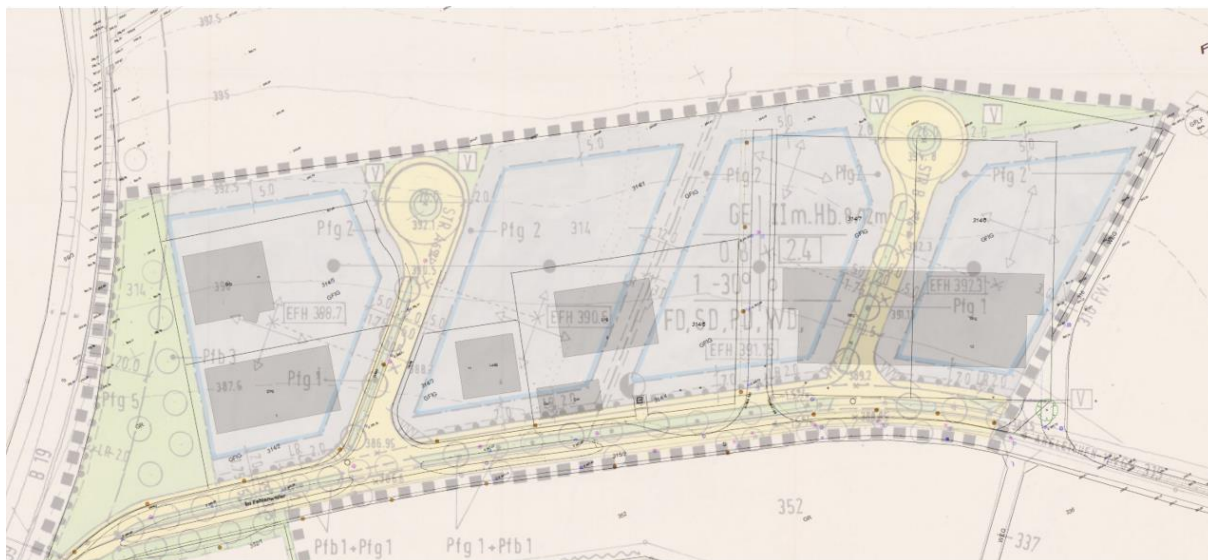


### Überplanung des Bestands-Bebauungsplans „GE Fehlenweiler“

Der seit 22. Dezember 2000 rechtskräftige Bebauungsplan „GE Fehlenweiler“ wird in den Geltungsbereich der Gebietserweiterung einbezogen.



Grund dafür ist, dass die Erschließung des Bestandsgebiets teilweise erheblich von der damaligen Planung abweicht, woraus sich Abweichungstatbestände im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Mit dem Bebauungsplan „GE Fehlenweiler Änderung und Erweiterung“ wird dies korrigiert und an den tatsächlichen Bestand angepasst.



### **Planungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften**

Die Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften werden sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Fehlenweiler“ orientieren. Die Regelungen für Werbeanlagen werden die Anforderungen in Bezug auf die Nähe der Bundesstraße B 19 berücksichtigen. Ebenso werden die Anbauverbotsflächen entsprechend festgesetzt werden.

### **Flächenausweisung für Einzelhandel**

Direkt nördlich im Anschluss an den Bestandsbetrieb „Im Fehlenweiler 3“ ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs für Sportbekleidung geplant. Die Verkaufsfläche wird auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

### **Bestehende landwirtschaftliche Zu- / Abfahrt auf die B 19**

Der parallel zur B 19 existierende landwirtschaftliche Zufahrtsweg soll über die nördliche Erweiterungsfläche als nachrichtliche Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die vorhandene landwirtschaftliche Ein- und Ausfahrt auf bzw. von der B 19 wird dabei ebenfalls ins Planwerk übernommen.

## Größenangaben zum Plangebiet und Bauabschnittsbildung

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,7 ha, wovon 7 ha auf die Neuausweisung entfallen. Der erste Bauabschnitt umfasst ca. 2,5 und der zweite Bauabschnitt etwa 4,5 ha. Die restlichen 4,7 ha liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Fehlenweiler“ und sind bebaut.

## Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke: 314 (Teilfläche), 314/1, 314/8, 315, 315/1, 315/2 (Teilfläche), 316, 336, 337 und 352/1.



## Anbindung an B 19

Es ist aktuell davon auszugehen, dass der bestehende Anschluss an die B 19 mit zwei Abbiegespuren ausreichend leistungsfähig ist, um den zusätzlichen Verkehr der Gewerbeflächenerweiterung aufzunehmen.

## **Standorte für Einrichtungen der Stromversorgung**

Für die Stromversorgung des Gebiets wird für die beiden Bauabschnitte jeweils ein Standort in ausreichender Größe für die Errichtung einer Trafostation auf öffentlicher Fläche vorgesehen.

## **Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und E-/A-Bilanz**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt. Der aktuelle Bearbeitungsstand ist Teil der frühzeitigen Beteiligungsunterlagen.

## **Artenschutz**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde 2018 durchgeführt. Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurden für viele Arten der FFH-Richtlinien Vorkommen ausgeschlossen, da wesentliche Habitatvoraussetzungen nicht erfüllt waren und damit die Existenzgrundlagen fehlten. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen war hingegen mit eventuellen Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützter Vertreter von Reptilien (Zauneidechse) und von Schmetterlingen (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) zu rechnen. Daher wurden für diese Taxa eine Bestandserfassung und eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Vogelarten: Durch das Vorhaben werden keinerlei Gehölze gerodet, die Vögeln als Fortpflanzungsstätte dienen. Vorkommen der bodenbrütenden Feldlerche sind aufgrund der großen Nähe des Waldrandes und der bestehenden Bebauung nicht möglich, da die Art zwangsweise größere Meideabstände einhält.

Reptilien: Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Reptilien nachgewiesen, obwohl der geologische Aufschluss auf dem Gelände der ITK Intertrade günstige Lebensbedingungen böte. Ursächlich hierfür dürfte sein, dass bislang noch keine Zuwanderung in diese noch relativ junge Struktur erfolgte.

Schmetterlinge: Vorkommen von bestimmten europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Ursächlich dafür sind fehlende Larvalfutterpflanzen bzw. ungeeignete Habitatstrukturen.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das gepufferte und vorgeklärte Oberflächenwasser soll dem Vorfluter „Sindelbach“ zugeleitet werden. Dieses Entwässerungskonzept gilt bereits für das bestehende Gewerbegebiet. Das Rückhaltebecken mit Leichtstoffabscheider soll erweitert werden. Außerdem ist ein weiteres Rückhaltebecken mit Reinigungseinrichtung geplant. Die Lage des Bestandsbeckens im Überschwemmungsgebiet wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Aus der Anfang 2022 erarbeitete Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung (s. Anlage) ist zu entnehmen, dass die Bodenverhältnisse keine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

### **Waldabstand**

Im nordöstlichen Bereich grenzt die geplante Gewerbegebietserweiterung an Privatwald an. Es ist vorgesehen mit den Baugrenzen zehn Meter an den Waldrand heranzurücken. Die Gefährdungs- und Haftungsgesichtspunkte sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Zeitplanung**

Aufgrund der konkreten Ansiedlungs- / Erweiterungswünsche von Gewerbetreibenden soll das Bebauungsplanverfahren zügig durchgeführt und die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgen.

### **Anhang:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan „GE Fehlenweiler – Änderung und Erweiterung“, OT Stachenhausen
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Fehlenweiler-Erweiterung, Büro AWL, Dipl.-Biologe Dieter Veile, Obersulm, Stand Juni 2018.
- Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung, CDM Smith Consult GmbH, Crailsheim, Stand 14. Januar 2022.
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Fehlenweiler“, Büro Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt bdla, Öhringen; Stand 3. April 2025.

Aufgestellt!

Ingelfingen, den 3. April 2025

Ilsfeld, den 3. April 2025

gez.

gez.

Michael Bauer, Bürgermeister

Planfertiger, I-motion GmbH, Ilsfeld