

Erläuterungen Öffentlicher Teil

Zu TOP 2: Baugesuche

Zu den in der Tagesordnung aufgeführten Baugesuchen muss über das Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden werden.

Zu TOP 4: Bebauungsplan „GE Fehlenweiler Änderung und Erweiterung“ - Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Ingelfingen möchte das bestehende Gewerbegebiet „Fehlenweiler“ im Ortsteil Stachenhausen nach Norden und Osten erweitern. Es bestehen sowohl Neuansiedlungsanfragen als auch Interessensbekundungen an den Erweiterungsflächen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt. Um flexibel auf die Nachfrage und gewünschte Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte reagieren zu können, ist die Erschließung in zwei Bauabschnitten angedacht. Die Erweiterungsfläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten fortbestehen, womit den Anliegen des vormaligen Eigentümers und landwirtschaftlichen Nutzers sowie des Landwirtschaftsamts Rechnung getragen wird.

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

Es ist vorgesehen, den gesamten, seit 22. Dezember 2000 rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Fehlenweiler“ in den Geltungsbereich der Gebietserweiterung einzubeziehen. Die Erschließung des Bestandsgebietes weicht teilweise erheblich von den Plandarstellungen ab, woraus sich Abweichungstatbestände im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Mit der Erweiterungsplanung soll dies korrigiert und an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Die Vorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften sollen sich am rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Die Regelungen für Werbeanlagen werden die Anforderungen in Bezug auf die Nähe der Bundesstraße berücksichtigen. Ebenso werden die Anbauverbotsflächen entsprechend festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Anlage 1 ersichtlich und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,7 ha, wovon rund 7 ha auf die Neuausweisung entfallen. Der erste Bauabschnitt umfasst ca. 2,5 ha und der zweite Bauabschnitt ca. 4,5 ha. Die restlichen 4,7 ha liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Fehlenweiler“ und sind bereits bebaut. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Ortsteil Stachenhausen auf Gemarkung Dörrenzimmern: 314 (Teilfläche), 314/1 314/8, 315, 315 /1, 315/2 (Teilfläche), 316, 336, 337 und 352/1.

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

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass neben der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 stattfinden soll.

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 und von Schmetterlingen zu rechnen. Daher wurde 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 wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Ursächlich dafür sind fehlende Larvalfutterpflanzen bzw. ungeeignete Habitatstrukturen.

Ebenso wurde der naturschutzrechtlich relevante Bestand erhoben. Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt.

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 erarbeiteten Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung ist zu entnehmen, dass die Bodenverhältnisse keine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

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.

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „GE Fehlenweiler Änderung und Erweiterung“ wird aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im Ortsteil Stachenhausen auf Gemarkung Dörrenzimmern: 314 (Teilfläche), 314/1 314/8, 315, 315 /1, 315/2 (Teilfläche), 316, 336, 337 und 352/1.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Ingenieurbüros I-Motion GmbH, Ilsfeld vom 10. März 2025 maßgeblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.

Zu TOP 5: Funkmast Schönenberg, Eberstal - Antrag auf Waldumwandlung

Die DFMG Deutsche Funkturm GmbH plant seit 2023 den ersten geförderten Mobilfunkmast in Baden-Württemberg auf Gemarkung Eberstal zu errichten. Hierfür war ein Standort im Suchkreis zwischen Diebach und Dörrenzimmern notwendig. Nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Revierförster, Herrn Hans, fiel die Entscheidung auf das Waldgrundstück im Gewann Schönenberg auf Flst. Nr. 639. Das notwendige Einvernehmen zum Bauantrag erteilte der Gemeinderat bereits vor einem Jahr. Im Zuge des immer noch laufenden Baugenehmigungsverfahrens beantragte der Bauherr nun die noch notwendige Waldumwandlungsgenehmigung nach §§ 9, 11 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Der Umfang ergibt sich aus den als Anlage 1 - 3 beigefügten Lageplänen und beschränkt sich auf das erforderliche Mindestmaß. Als Ausgleich wird auf Vorschlag unseres Revierförsters, Herrn Hans, ein Feuchtbiotop im Stadtwald Ingelfingen angelegt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Waldumwandlung nach §§ 9, 11 LWaldG wird stattgegeben.

Zu TOP 6: Annahme von Spenden

Die Raiffeisenbank Hohenloher Land eG hat für die Kita "Hälden" in Ingelfingen für ein Hochbeet 351,05 € sowie für die Kita "Sonnenschein" in Ingelfingen 115,43 € für einen Nistkasten mit Futtersäule gespendet.

Der Gemeinderat hat nach § 78 Abs. 4 der Gemeindeordnung über die Annahme dieser Spenden zu entscheiden.

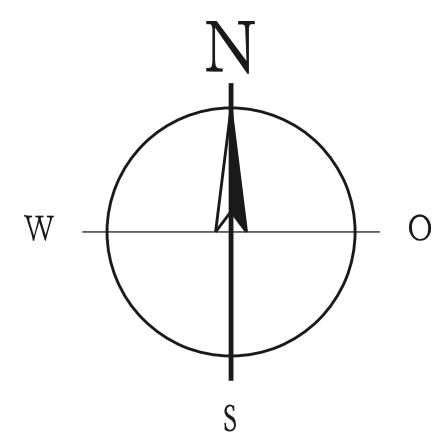
Beratungsunterlage zu TOP 2 der Gemeinderatssitzung am 18. März 2025

- a) Bauvorhaben **Bauvoranfrage: Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf Flst. Nr. 1367, Zur Lichteneck in Ingelfingen**

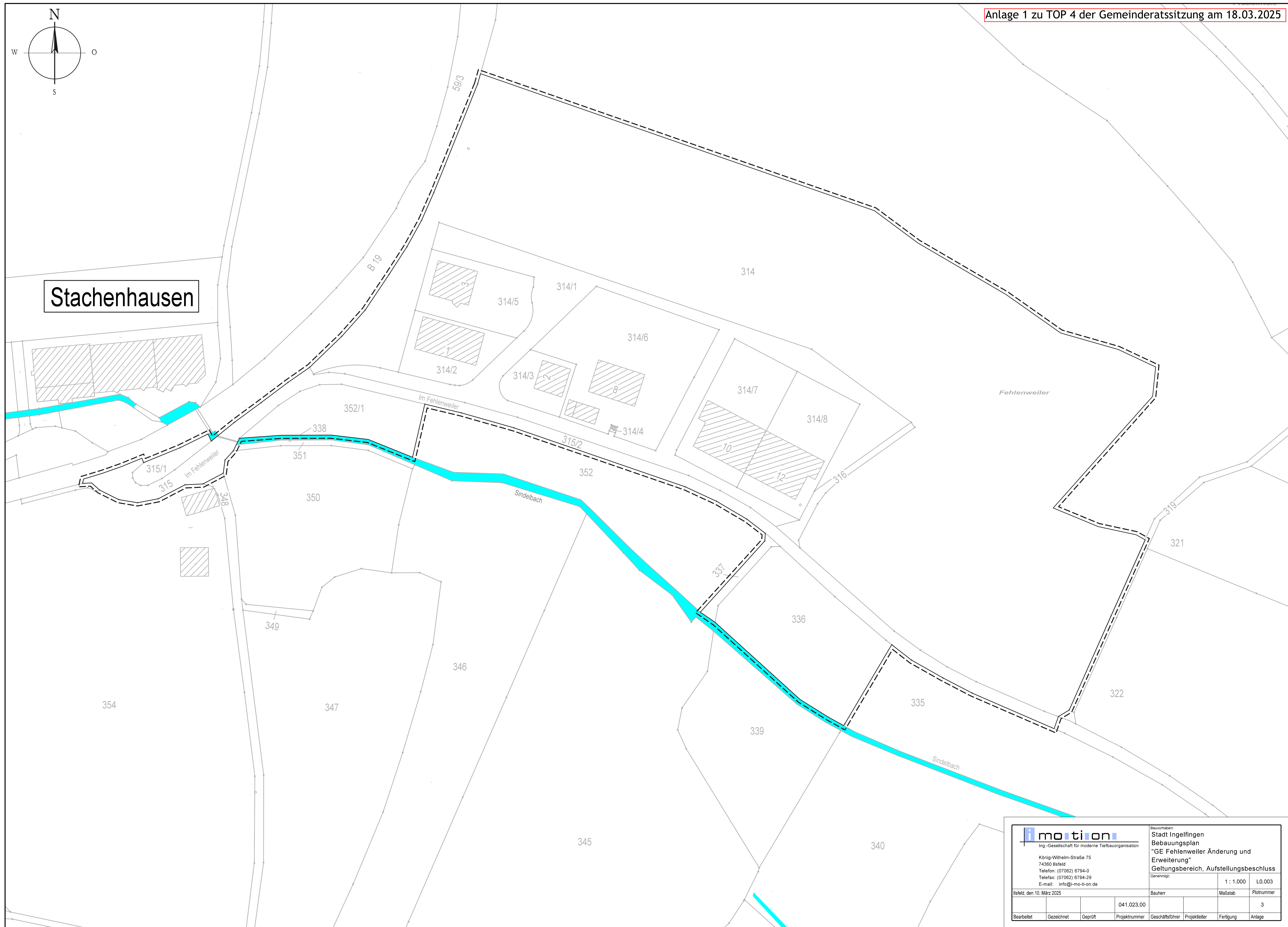
Das Bauvorhaben befindet sich auf Gemarkung Ingelfingen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch die Bauvoranfrage möchte der Bauherr die bauplanungsrechtlichen Möglichkeit einer Wohnbebauung sowie die Herstellung der bislang noch fehlenden Erschließung abklären. Das Grundstück kann jedoch sowohl an die städtischen Ver- als auch Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

- b) Bauvorhaben **Anbau eines Heizraums mit Pelletslager auf Flst. Nr. 4038/1, Hälldenweg 20 in Ingelfingen**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Hällden, 2. Änderung“. Von dessen Festsetzungen wird eine Befreiung beantragt, das Vorprüfungsschreiben der unteren Baurechtsbehörde liegt jedoch noch nicht vor. Der Bauherr plant die Einfahrt mit einem neuen Heizraum samt Pelletslager zu unterkellern.




Stachenhausen

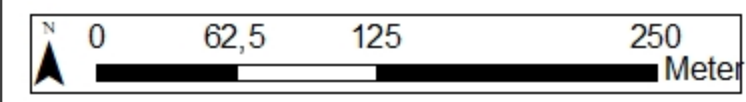


| | | | | |
|--|------------|---|---------------|-----------------|
| | | Bauvorhaben: Stadt Ingelfingen Bebauungsplan "GE Fehlenweiler Änderung und Erweiterung" Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss | | |
| Ing.-Gesellschaft für moderne Tiefbauorganisation König-Wilhelm-Straße 75 74360 Ilsfeld Telefon: (07082) 6794-0 Telefax: (07082) 6794-29 E-mail: info@i-mo-ti-on.de | | Genehmigt: | 1 : 1.000 | L0.003 |
| Ilsfeld, den 10. März 2025 | | Bauherr | Maßstab | Plotnummer |
| 041.023.00 | | | | 3 |
| Bearbeitet | Gezeichnet | Geprüft | Projektnummer | Geschäftsführer |
| | | | | Projektleiter |
| | | | | Fertigung |
| | | | | Anlage |






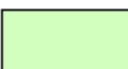

Legende

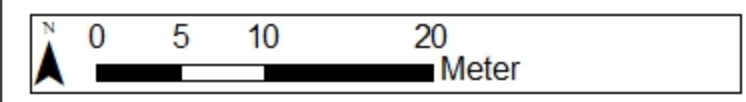
 Umwandlungsflaeche





Legende

-  Maststandort
-  Flurstücksgrenzen
-  dauerhafte_WU_Fst_639
-  befristete_WU_Fst_640
-  befristete_WU_Fst_639





Legende

● Maststandort

Rekultivierungs- und Wiederaufforstung

Code Bezeichnung

33.41 Fettwiese mittl. Standorte

55.10 Buchen-Wald basenarmer Standorte

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

