



# **Aufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Länderäcker" in Großaltdorf**

## **Satzung und Begründung Vorentwurf**

Anerkannt: Vellberg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Zoll, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 12.11.2018

Projekt: VB1803 / 404749  
Bearbeiter/in: IH/ BK

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

Stadt Vellberg  
Aufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Länderäcker“ in Großaltdorf  
Satzung und Begründung

Bestehend aus:

- A. Satzung zur Aufhebung der Satzung
- B. Begründung mit Umweltbericht
- C. Lageplan und Verfahrensvermerke

**A. SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
“GEWERBEGEBIET LÄNDERÄCKER“ IN GROSSALTDORF  
NACH § 1 ABS. 8 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)**

Aufgrund von § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Vellberg am \_\_.\_\_.201\_\_ folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke oder Teile von Flurstücken:

Flurstück Nr. 484/1, 484, 482, 481, 480 und 478

sowie Teile von 458 (K 2668), 321 (Bahnlinie), 483 (Länderäckerweg) und 479.

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom \_\_.\_\_.201\_\_ maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Aufhebung**

Der seit dem 05.11.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderäcker“ wird ersatzlos aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle bisherigen Festsetzungen als aufgehoben.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Vellberg, den \_\_.\_\_.201\_\_

Zoll, Bürgermeisterin

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Derzeitige Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht</b> .....	<b>8</b>
5.1 Regionalplan .....	8
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
5.3 Landschaftsplan (LP) .....	9
5.4 Bebauungsplan (BPL) .....	9
5.5 Schutzgebiete .....	9
<b>6. Kosten</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Hinweise</b> .....	<b>10</b>

### **ANLAGEN**

Anlage 1: Umweltbericht

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



### 1. VERFAHRENSABLAUF

Die Stadt Vellberg hat in der öffentlichen Sitzung am 20.09.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Länderäcker“ im Teilort Großaltdorf gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die genaue Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Länderäcker“ (siehe Kartenausschnitt im Kap. 3).

Der Beschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der geplanten 3. Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes 2002 des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird im Parallelverfahren die geplante ‚Gewerbliche Baufläche‘ wieder als ‚landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt.

## **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderäcker“ in Großaltdorf ist mit der Bekanntmachung am 05.11.1999 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich sind als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im südlichen Bereich aufgrund benachbarter Wohngebiete) jeweils gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2002 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg ist das Gebiet als Gewerbebaufläche dargestellt.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans konnten bislang aus Eigentumsgründen nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig plant die Deutsche Bahn AG den Bahnübergang in Großaltdorf im Zuge der K 2668 zu schließen. Die K 2668 soll vom Landkreis mit einer bahnparallelen Trasse an die südlich planfrei kreuzende K 2665 angeschlossen werden (Umfahrung Großaltdorf). Damit ist die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderäcker“ vorgesehene verkehrliche Erschließung nicht mehr möglich.

Eine städtebauliche Überprüfung zur Umsetzung des Bebauungsplanes mit geänderter Erschließung führte zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Verlegung der K 2668 müssen auch die im Bebauungsplan bisher vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Grundstücksaufteilung angepasst und der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Des Weiteren ergeben sich durch den neuen Anschluss an die „Umfahrung Großaltdorf“ und der damit eingehenden Neuaufteilung des Gebiets keine sinnvollen Bauabschnitte, die eine schrittweise, flexible Erschließung des Gebiets ermöglichen. Die im AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) vorgesehene Entwässerung im Trennsystem erfordert eine Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Bahnhofstraße und eine Einleitung des Regenwassers in den Razenbach. Beide Kanäle müssten bereits für das erste Bauvorhaben hergestellt werden. Eine Aufteilung in Bauabschnitte wird damit hinfällig. Eine Erschließung des Gebiets wäre nur im Gesamten sinnvoll.

Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebiet sind nur im sehr begrenzten Umfang denkbar, da die Entwässerung des Gebietes nur im Trennsystem erfolgen kann und dies genehmigungsrechtlich kritisch zu betrachten ist.

Auch städtebaulich weist das Gebiet Nachteile auf. Im südlichen Bereich des Plangebiets kann aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur eingeschränktes Gewerbe entwickelt werden (vgl. Bebauungsplan).

Ein städtebaulicher Vorteil des Gebiets ist die Lage nördlich von Großaltdorf und damit die Nähe zur Autobahn A6. Der Ort Großaltdorf wird verkehrlich nicht belastet. Jedoch ist die Lage nachteilig für Kleingewerbe, die sich in Richtung des Hauptortes Vellberg orientieren.

Die Aufstellung zeigt, dass für die Realisierung des Gewerbegebietes „Länderäcker“ aufgrund der Lage und der bisherigen Ausstattung sehr hohe äußere Erschließungskosten anfallen.

Durch diese hohen äußeren Erschließungskosten können die städtebaulichen Ziele nicht mehr weiter verfolgt werden.

Der Bebauungsplan soll daher durch ein förmliches Aufhebungsverfahren ersatzlos außer Kraft gesetzt werden.

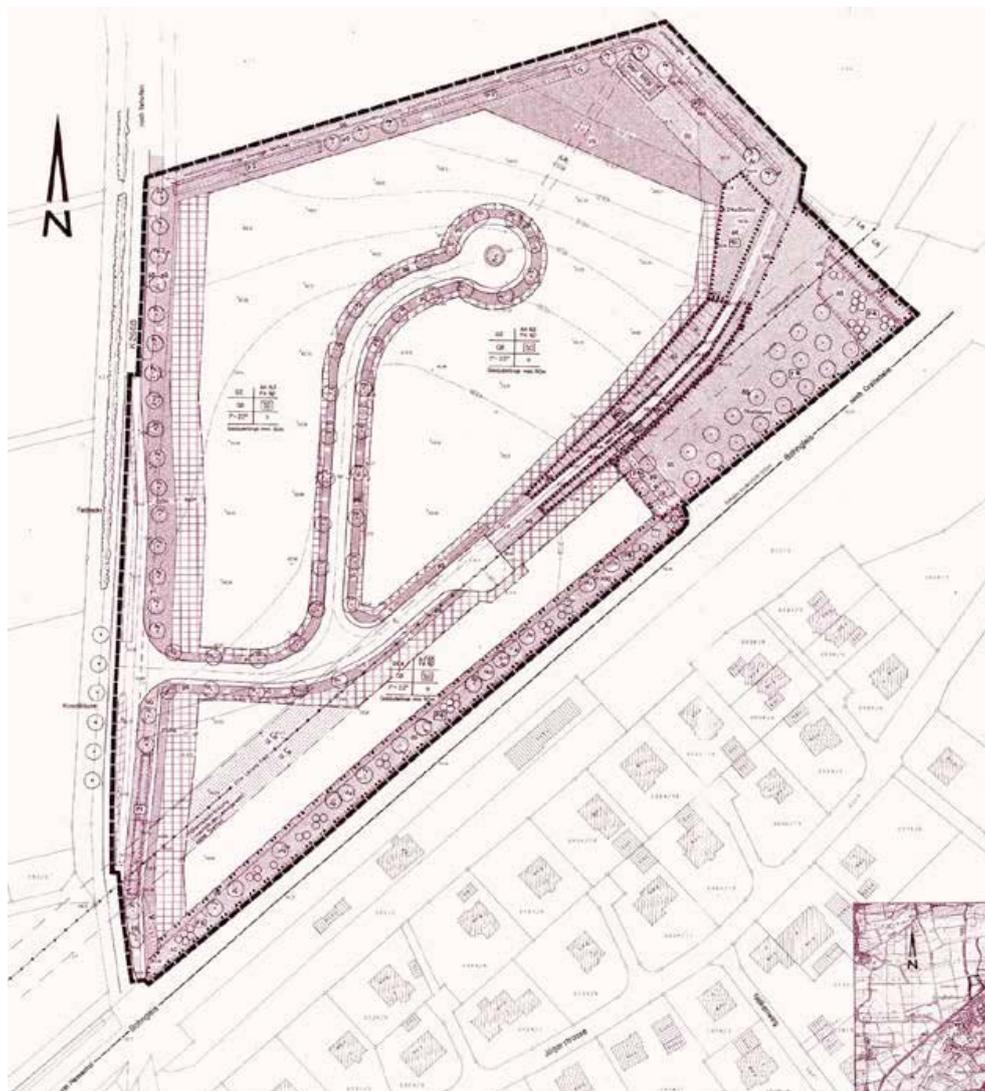
Nach Durchführung des Verfahrens ist das Aufhebungsgebiet planungsrechtlich wieder als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

In der geplanten 3. Fortschreibung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes 2002 des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird im Parallel-

verfahren die geplante ‚Gewerbliche Baufläche‘ wieder als ‚landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt.

### 3. LAGE IM RAUM, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderäcker“ umfasst ein ca. 4,8 ha großes Gebiet in der Gemarkung Großaltdorf am nördlichen Ortsrand von Großaltdorf.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Länderäcker", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 458 (K 2668 teilw.), 321 (Bahnlinie teilw.), 484/1, 484, 483 (Länderäckerweg, teilw.), 482, 481, 480, 479 (teilw.) und 478.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Flurstücke 458 (K 2668) und 321 (Bahnlinie)

im Süden durch das Flurstück 321 (Bahnlinie)

im Osten durch die Flurstücke 321 (Bahnlinie), 485/2 und 486

und im Norden durch die Flurstücke 483 (Länderäckerweg), 477, 479 und 458 (K 2668).

Die Flurstücke 483 (Länderäckerweg), 478 und 479 befinden sich im Eigentum der Stadt, Flurstück 458 (Kreisstraße 2668) befindet sich im Eigentum des Landkreises Schwäbisch Hall, Flurstück 321 (Bahnlinie) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Die übrigen Grundstücke (484/1, 484, 482, 481, 480) befinden sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan zur ‚Aufhebung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Länderäcker - Vorentwurf‘ (Lageplan vom 12.11.2018) begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht exakt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Länderäcker“ und ist im obigen Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Länderäcker“ bzw. im nachfolgenden Bestandsplan (Kap. 4) mit einer schwarz gestrichelten Linie kenntlich gemacht.

#### 4. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Aufhebungsgebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Bestandteil des Gebiets sind außerdem folgende Verkehrsflächen: Kreisstraße K 2668 im Westen und Länderäckerweg‘ (Erd-/ Grasweg) quer durch das Aufhebungsgebiet. Im Osten wird die Aufhebungsfläche durch den Erdweg und parallel verlaufenden Razenbach begrenzt, nach Norden schließen Ackerflächen an und im Süden bepflanzte Böschungsflächen der Bahnlinie. Innerhalb und direkt außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (rot umrandet, siehe auch Kap. 5.5).

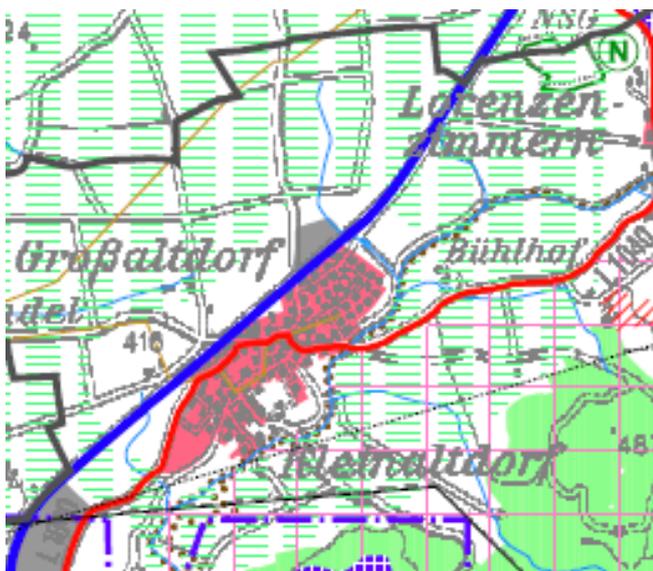


## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GELTENDES PLANUNGSRECHT

### 5.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken (rechtsverbindlich seit 03.07.2006) ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Nach Süden grenzt die Bahnlinie Crailsheim-Schwäbisch Hall an, nach Westen, Norden und Osten ist zunächst unbeplante, weiße Fläche und etwas weiter entfernt ein ‚Regionaler Grünzug‘ (Plansatz 3.1.1.) dargestellt.

*Auszug Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte (M 1:80.000)*



### 5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

*Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan*



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2002 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg (rechtskräftig seit 16.05.2003) stellt die Aufhebungsfläche als Gewerbefläche dar. Quer durch das Gebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der EnBW. Im Osten befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Im Süden grenzt die Bahnlinie Crailsheim-Schwäbisch Hall an, im Westen die Kreisstraße 2668 und ebenfalls ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Nach Norden und Osten schließt landwirtschaftliche Fläche an.

### **5.3 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg vom 08.05.2003 stellt das Plangebiet als Baufläche dar und macht daher kaum Aussagen zum Gebiet. Lediglich das geschützte Biotop, das sich im Plangebiet befindet, ist dargestellt. Der Razenbach ist auf Höhe des Plangebietes als naturferner Bach bewertet. Das Landschaftsbild in der Umgebung wird als ‚beeinträchtigt‘ beschrieben. Die umgebenden Flächen werden als Flächen mit hohem Risikopotential bewertet.

Als Vorschlag für die Entwicklung von Flächen wird am Razenbach auf Höhe des Plangebietes die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Feuchtflecken aufgeführt.

### **5.4 Bebauungsplan (BPL)**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderäcker“ trat am 05.11.1999 in Kraft und setzt im Wesentlichen Gewerbegebiet GE, eingeschränktes Gewerbegebiet GEE und Verkehrsflächen fest sowie öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten zur Einbindung und Randeingrünung. Außerdem Leitungsrechte (für 20-kV-Leitung und Oberflächenwasser) und ein Regenrückhaltebecken.

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält u.a. Festsetzungen zu Nebenanlagen, Sichtfeldern, Garagen und Stellplätzen, Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Pflanzgebote, Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindung und Leitungsrechte.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Angaben zur äußeren Gestaltung, Niederspannungsleitungen, Einfriedungen, Stellplätze sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

### **5.5 Schutzgebiete**

Ausgewiesene Schutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Im Osten innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop „Feldhecke gegenüber Bahnhof Großaltdorf (Nr. 16825 127 0604)“.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop „Baumhecken an der K 2668 zwischen Großaltdorf und Oberaspach (Nr. 16825 127 0720)“. Die Biotope werden von der Planung nicht tangiert.

## **6. KOSTEN**

Der Stadt Vellberg entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Kosten aus Schadensersatzansprüchen gemäß § 42 BauGB.

Entschädigungsansprüche für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

## **7. HINWEISE**

Keine