

Gemeinde Gärtringen

Landkreis Böblingen



Bebauungsplan

„Erweiterung Schuppengebiet“

Begründung ENTWURF

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 09.11.2022**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Erweiterung Schuppengebiet“

Gemeinde Gärtringen, Landkreis Böblingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Gärtringen im Landkreis Böblingen liegt inmitten eines regionalen Grünzugs zwischen Böblingen/Dagersheim und Herrenberg/Oberjesingen (s. Kap. 2.1), welcher hohe Anteile hochwertiger Böden und landbauwürdiger Flächen aufweist. Insbesondere im Norden und Westen von Gärtringen erstrecken sich daher ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gleichzeitig herrschen im Raum Gärtringen ein Mangel und in der Folge eine starke Nachfrage nach Schuppen bzw. geeigneten Räumlichkeiten zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und zur Unterbringung von Gerätschaften – insbesondere seitens der nicht privilegierten Landwirte. Aktuell stehen hierfür keine adäquaten Flächen mehr zur Verfügung. Im bestehenden Schuppengebiet westlich von Gärtringen sind alle Grundstücke bebaut oder bereits vergeben.

Nicht privilegierte Nebenerwerbs- und Hobbylandwirte mit einem entsprechenden Bedarf werden somit in besonderem Maße eingeschränkt, sind sie doch im Außenbereich grundsätzlich nicht berechtigt Gebäude bzw. Schuppen zu errichten (§ 35 Abs. 1 Nr. 1).

Vor diesem Hintergrund führt die Gemeinde Gärtringen eine Interessentenliste: Alleine für den Raum Gärtringen – Rohrau nicht inbegriffen – haben schon 6 Bauinteressenten konkreten Bedarf angemeldet. Die Interessenten unterhalten forstwirtschaftliche Flächen oder Streuobst- bzw. Obstanlagen im Umfeld des bestehenden Schuppengebiets. Der Standort bietet insofern kurze Wege für die nachfragenden, nicht privilegierten Landwirte und insgesamt ideale Voraussetzungen für eine Gebietserweiterung. Durch die direkte Nachbarschaft zum Bestandsgebiet existiert bereits eine verkehrliche Erschließung, die gemeinsam genutzt werden kann. Hinzu kommt, dass sich der einhergehende Eingriff durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einen schon vorbelastetes Gebiet konzentriert bzw. konsequent anschließt. Um dem Bedarf nicht privilegierter Landwirte nach kleineren Wirtschaftsgebäuden bzw. landwirtschaftlichen Schuppen nachzukommen, plant die Gemeinde daher das bestehende Schuppengebiet zu erweitern. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehene Erweiterung umfasst ca. 0,6 ha.

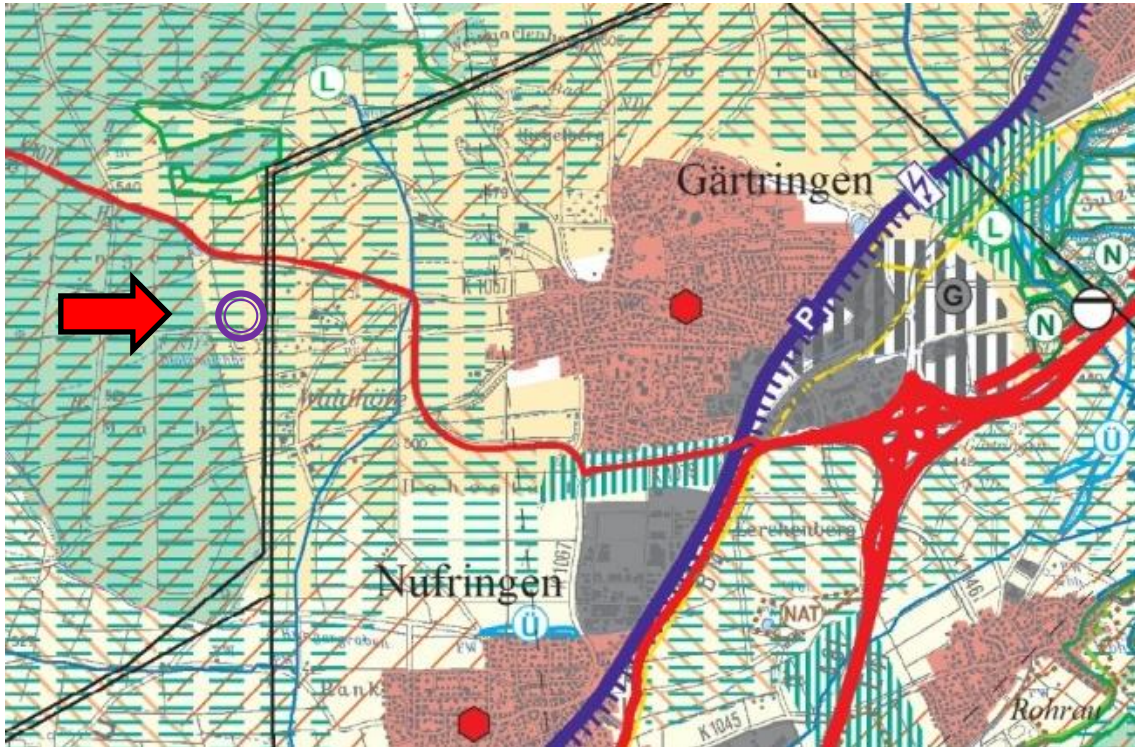
1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung und Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet „Schuppen“ geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nicht privilegierten Nebenerwerbs- und Hobbylandwirten die Errichtung von Schuppen bzw. Scheunen zur Lagerung sowie zur Unterbringung von Geräten und Maschinen zu ermöglichen und damit auch kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungsformen weiterzuentwickeln. Indirekt wird dadurch außerdem zur Pflege und Offenhaltung der Landschaft beigetragen. Gleichzeitig können die Schuppen durch den Bebauungsplan gebündelt, geordnet, landschaftsverträglich ausgestaltet und eingebunden werden. Somit ist städtebaulich und landschaftsplanerisch eine geordnete Entwicklung möglich. Außerdem hat das Planvorhaben letztlich auch ein Potenzial zur Förderung der Innenentwicklung, da sich einige Eigentümer innerörtlicher Schuppen und Scheuern vorstellen können in den Außenbereich umzusiedeln, wodurch dann ggf. wertvolle Potenzialflächen frei werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Maßgeblich ist der rechtsgültige Regionalplan Stuttgart aus dem Jahr 2009. Demnach liegt die Gemeinde Gärtringen auf der Entwicklungsachse zwischen Böblingen/Sindelfingen und Herrenberg, hat aber selbst keine zentralörtliche Funktion. Umgeben wird Gärtringen von Gebieten für Landschaftsentwicklung sowie für Naturschutz und Landschaftspflege. Nördlich und westlich befinden sich große zusammenhängende Flächen für Land- und Forstwirtschaft bzw. Wald.



Ausschnitt des Regionalplans für die Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, nach Eintritt der Verbindlichkeit vom 12.11.2010

So ist auch das Plangebiet im Außenbereich westlich der Gärtringer Siedlungsfläche im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet. In westlicher Richtung grenzt ein Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen an das Plangebiet an. Der gesamte Standort ist zudem Bestandteil des regionalen Grünzugs (G40) von Böblingen/Dagersheim bis Herrenberg/ Oberjesingen.

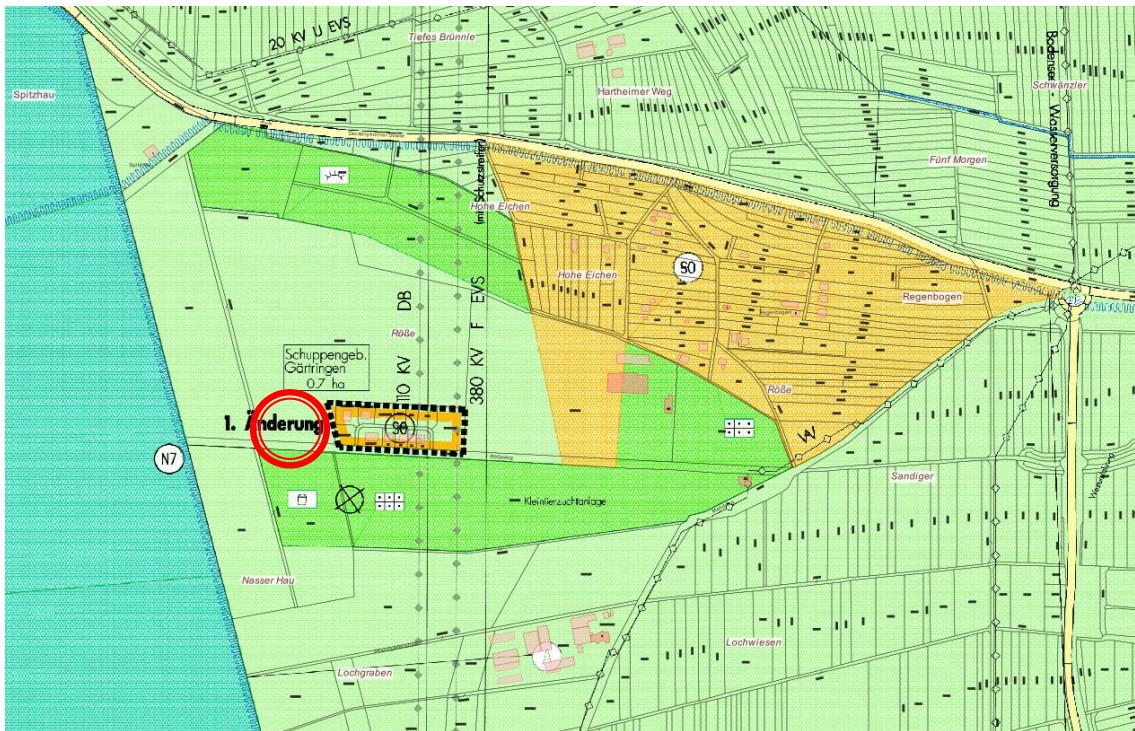
G40	Böblingen/ Dagersheim bis Herrenberg/ Oberjesingen	Landwirtschaft Forstwirtschaft	Hoher Anteil besonders landbauwürdiger Flächen (Flurbilanz Stufe 1), hoher Anteil hochwertiger Böden, Naherholung, wohnungsnahe Erholung, Klima, Wasserhaushalt, Schutz gefährdeter Grundwasserkörper, Biotope und Biotopverbund, Naturschutz und Landschaftspflege, Wald und Waldfunktionen, Sicherung des Freiraumzusammenhangs	Enthält Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und Vorranggebiet für die Sicherung von Rohstoffvorkommen Enthält Trassensicherung für Erweiterung der Gäubahn um 3. Gleis und Vorschlag zur Trassensicherung für neue Schienenverbindung zwischen Böblingen und Calw Enthält randlich verbindlich geplante Ausbaumaßnahme A 81 Gärtringen - Böblingen-Hulb
-----	--	--------------------------------	---	--

Auszug des Regionalplans für die Region Stuttgart, Textteil S. 171, nach Eintritt der Verbindlichkeit vom 12.11.2020.

Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion und dürfen grundsätzlich keiner weiteren Belastung wie etwa einer Bebauung ausgesetzt werden. Gleichzeitig enthalten Regionale Grünzüge vielerorts bereits bestandskräftige, genehmigte bauliche Anlagen, Vorhaben und Bebauungspläne im Außenbereich und so auch im vorliegenden Fall (s. Kap. 2.3). In solchen Situationen sind Erweiterungen im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich. Insofern fällt die Erweiterung des bestehenden Schuppengebiets unter die Ausnahme nach PS 3.1.1 Abs. 3 des Regionalplans für die Region Stuttgart, da sich der Umfang der geplanten Gebietserweiterung (ca. 0,6 ha) am Bestandsgebiet (ca. 0,7 ha) orientiert.

2.2 Aussagen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (FNP 2005, 5. Änderung, Stand 15.04.2019) ist das Plangebiet als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese wird im Norden durch eine private Grünfläche und im Westen durch Wald begrenzt. Östlich des Plangebiets liegt das Sondergebiet der bestehenden Schuppenanlage. Im Süden bzw. Südosten grenzen zwei private Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz (Bogenschießen) bzw. Dauerkleingärten an. Weiter östlich folgen Flächen für Kleintierzucht und eine große Sonderbaufläche für Streuobstwiesen, Tierhaltung und Reitsport.

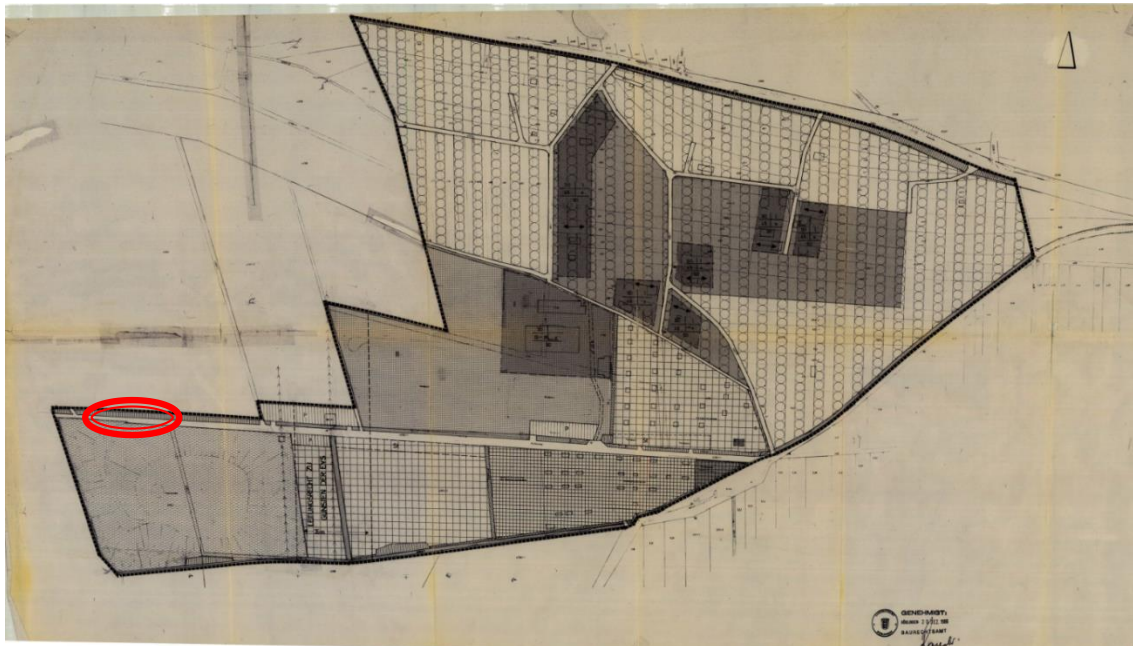


Auszug aus Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (FNP 2005, 5. Änderung, Stand: 15.04.2019).

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB).

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil der Flächen existiert bislang kein qualifizierter Bebauungsplan. Lediglich der südlichste Teil des Plangebiets (s. Kap. 5.3) überlagert geltendes Baurecht: Der Rößeweg, der nördlich davon parallel verlaufende Grünstreifen und die privaten Grünflächen südlich des Weges sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Regenbogen / Hohe Eichen“. Im Osten grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schuppengebiet Gärtringen“ unmittelbar an das Plangebiet an.



Planzeichnung Bebauungsplan „Regenbogen/ Hohe Eichen“, genehmigt 20.12.1986

3. Standortalternativen

Die Gemeinde Gärtringen hat alternativ weitere Standorte bzw. Möglichkeiten für die Neuansiedlung eines Schuppengebiets geprüft. Kein Bereich ist aber besser geeignet. Folgende Faktoren beschränken die Suche nach Alternativen:

Gärtringen und Rohrau sind nahezu vollumfänglich von einem Regionalen Grünzug umschlossen. Auch Landschafts- und Naturschutzgebiete grenzen den möglichen Suchraum vor allem in Richtung Rohrau stark ein. Im Bereich Rohrau liegen außerdem große Flächen in Überschwemmungsgebiets-/ Hochwasserschutzzonen und müssen ausgeschlossen werden. Am nordöstlichen Siedlungsrandrand von Gärtringen ist kurzfristig die Erschließungsplanung für das Baugebiet „Kayertäle Ost“ geplant, nördlich angrenzend an den Friedhof ist das Baugebiet „Wohnen am Aidlinger Weg“ vorgesehen. Am südwestlichen Siedlungsrand in Richtung Nufringen wird mittelfristig das Wohn- und Mischgebiet „Kuppinger Weg“ geplant. Größere Bereiche um Gärtringen sind zudem Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds, was der Ausweisung eines Schuppengebiets ebenfalls entgegensteht. Letztlich fehlt einer Neuansiedlung anderenorts stets der Gebietszusammenhang. Einer innerörtlichen Unterbringung steht wiederum grundsätzlich die Flächenkonkurrenz mit bedeutsameren Nutzungen (z.B. Wohnen) entgegen.

4. Städtebauliches Konzept

Im bestehenden Schuppengebiet sind alle Baugrundstücke vergeben. Gleichzeitig besteht seitens der nicht privilegierten Landwirte weiterer Bedarf. Das Schuppengebiet soll daher in Richtung Westen erweitert werden, um mehrere neue Bauplätze für etwa acht bis zehn Schuppengebäude zu schaffen und außerdem in einem kleinen Bereich im Nordwesten eine Schutz- sowie eine Gerätehütte für Waldarbeiter errichten zu können.



Städtebauliche Konzeption „Erweiterung Schuppengebiet“, Entwurfsstand: 09.11.2022

Das Baukonzept des Bestandsgebiets hat sich in der Praxis bewährt und soll im Wesentlichen auch im Plangebiet Anwendung finden: Eine Mindestgröße (Grundfläche) für Schuppengebäude gewährleistet die effiziente und städtebaulich geordnete Nutzung der begrenzten Fläche. Gleichzeitig können sich Nebenerwerbs- und Hobbylandwirten mit einem geringeren Flächenbedarf zusammenschließen und ein gemeinsames Bauvorhaben realisieren. Eine Obergrenze für den Flächenumfang von Schuppengebäuden berücksichtigt einerseits die steigenden Flächenbedarfe der Nutzergruppe, begrenzt im Zusammenspiel mit der offenen Bauweise aber andererseits mögliche Bauvorhaben auf ein städtebaulich bzw. landschaftsplanerisch noch verträgliches Maß.

Des Weiteren gleichen auch die Bestimmungen hinsichtlich der Dachform (Satteldach) und -Neigung, der Gebäudeorientierung (grundsätzlich traufständig) und der maximalen Höhenentwicklung (vergleichbare Geschossigkeit: ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) künftig zulässiger Schuppengebäude denen im Bestand, damit die beabsichtigte Gebietserweiterung den Duktus der bestehenden Bebauung fortführt.

Die äußere Erschließung der geplanten Gebietserweiterung erfolgt ebenfalls analog zum bestehenden Schuppengebiet und führt über den Rößweg nach Osten auf die Deckenfronner Straße. Der Weg zur inneren Erschließung des Plangebiets zweigt im Übergang zur bestehenden Schuppenanlage vom Rößweg nach Norden ab, schneidet durch ein geschütztes Heckenbiotop und erschließt die Bauplätze für Schuppengebäude letztlich über einen Straßenstich in Richtung Westen. Wendebewegungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge sollen bei Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen können.

Der Rößweg wird im weiteren Streckenverlauf (nach der Abzweigung zur inneren Erschließung) für Kfz-Fahrzeuge auf Fahrten von Anwohnern sowie den Hol- und Bringverkehr des benachbarten Waldkindergartens beschränkt. Der Bauplatz für die Schutz- und Gerätehütte im Nordwesten kann weiter über den bestehenden Feldweg bzw. das Flurstück 4304/1 erfolgen. Im Nordosten des Plangebiets wird eine Verkehrsgrünfläche vorgehalten, um grundsätzlich eine erneute Gebietserweiterung zu ermöglichen.

Durch das Erschließungskonzept werden Kinder, welche über den Rößweg zu Fuß zum Waldkindergarten im Westen laufen, im Plangebiet selbst höchstens im Bereich der Einmündung durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr beeinträchtigt. Zum Ausgleich der erforderlichen Zerschneidung soll das Heckenbiotop nach Westen verlängert werden. In der Abwägung überwiegen hier die verkehrlichen Belange, die Verkehrssicherheit und insbesondere die, der besonders schutzbedürftigen Kinder, die ökologischen Belange, zumal das Heckenbiotop größtenteils erhalten und der überplante Abschnitt wertgleich ausgeglichen werden kann.

Zur Eingrünung der Gebietserweiterung und Minimierung des resultierenden Eingriffs sollen unter anderem blütenreiche Saumstrukturen im Norden und auf einer Fläche im Westen sowie eine Baumreihe im Norden des Plangebiets gepflanzt werden. Zusammen mit dem Heckenbiotop im Süden tragen die Maßnahmen außerdem zur Durchgrünung, zur Vernetzung der Vegetation und zur gestalterischen Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche bei. Die noch jungen Baumstandorte (einer als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme angelegten Baumreihe) im Westen des Plangebiets ergänzen die Eingrünung und sind mit der Baukonzeption vereinbar oder sollen im Einzelfall umgepflanzt und einige Meter versetzt werden.

5. Beschreibung des Plangebiet

5.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet im Außenbereich der Gemeinde Gärtringen und liegt ca. 1,4 km vom westlichen Siedlungsrand Gärtringens entfernt am Rößeweg bzw. in Richtung Deckenpfronn. Westlich des Plangebiet erstreckt sich das Waldgebiet „Gärtringer Mark“.

5.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung (vgl. Kap. 2.2) sind:

Im Norden: Landwirtschaft
Im Osten: Schuppen (Bestandsgebiet)
Im Süden: Grünflächen (Bogenschießen)
Im Westen: Wald (Gärtringer Mark) und „Waldkindergarten Rößeweg“

5.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Schuppengebiet“ ist ca. 0,6 ha groß. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 4294/3
Im Osten: durch die Flurstücke 4294/11 und 4294/12 (besteh. Schuppengebiet)
sowie teilweise den Rößeweg (Flurstück 4292/1)
Im Süden: durch das Flurstück 4292 und teilweise das Flurstück 4293/1
Im Westen: durch das Flurstück 4304/1 und teilweise den Rößeweg (Flurstück
4292/1)

5.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird abgesehen von der Erschließungsfläche des Rößewegs im Süden ausschließlich landwirtschaftlich (Weideland) genutzt.

5.5 Schutzgebiete, Gewässer

Im Südosten des Geltungsbereichs und unmittelbar nördlich des Rößeweg existiert ein Heckenbiotop (Biotop-Nr. 173191150757). Das Plangebiet liegt außerdem in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

B. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der erläuterten Erforderlichkeit und der Zielsetzungen der Planung wird ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Schuppen“ (SO gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dort ist die Errichtung von „Schuppen“ bzw. landwirtschaftlichen Lagerhallen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln zulässig, sofern sie der nicht privilegierten Landwirtschaft oder der Nebenerwerbslandwirtschaft dienen.

Gleichzeitig gilt es, eine Zweckentfremdung zu verhindern. Daher werden Nutzungen, die mit den Zielen einer Schuppenanlage nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Hierzu zählen bauliche Anlagen die dem Aufenthalt von Personen oder Tieren dienen.

Ergänzend soll hinsichtlich der städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Ordnung eine diffuse Verteilung von Lagerflächen im Schuppengebiet vermieden werden. Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind daher unzulässig.

Das Sondergebiet SO 2 dient einzig zur Errichtung einer Schutzhütte mit Aufenthaltsraum für Waldarbeiter und eines zugehörigen Geräteschuppens.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Schuppen“ ist durch eine Spanne zulässiger Grundflächen sowie maximal zulässige Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen hinreichend konkret bestimmt. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Bauweise geben diese Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung vor und gewährleistet, dass der Gebietscharakter im Ganzen und das Gebäudevolumen künftiger Schuppen im Einzelnen dem Duktus des angrenzenden Bestandsgebiets ähnelt.

Grundfläche, Gebäudehöhen und Bauweise

Im Sondergebiet sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mindestens 90 m² und höchstens 160 m² zulässig. Durch die Mindestgröße wird eine effiziente Flächennutzung sichergestellt. Gleichzeitig können sich Nutzer mit geringerem Flächenbedarf für ein gemeinsames Bauvorhaben zusammenschließen. Die im Vergleich zum bestehenden Schuppengebiet leicht angehobene Maximalgrenze befriedigt den gesteigerten Flächenbedarf; begrenzt in Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise aber auch den Umfang der möglichen Bebauung und der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf ein städtebaulich sowie landschaftsplanerisch verträgliches Maß.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 1 wird durch eine maximale Firsthöhe von 7,30 m und eine maximale Traufhöhe von 4,30 m beschränkt. Parallel dazu sehen die örtlichen Bauvorschriften leicht geneigte Satteldächer vor (vgl. Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1.1). Auch diese beiden Festsetzungen orientieren sich an der

Bestandsbebauung und bezwecken ebenfalls das städtebauliche Einfügen bzw. Anknüpfen an die Bebauungsstruktur. Im Ergebnis werden eingeschossige Schuppengebäude mit Nutzung des Dachraums möglich.

Die zulässige Nutzung im Sondergebiet SO 2 erfordert hingegen schon aufgrund des vergleichsweise kleinen Baufensters keine Beschränkung der Grundfläche

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen

Die drei durch Baugrenzen festgelegten Baufenster im Sondergebiet SO 1 ermöglichen die geordnete Unterbringung des Schuppenbedarfs inklusive notwendiger Nebenanlagen. Die vorgegebene (traufständige) Ausrichtung baulicher Anlagen trägt ebenfalls zu einer einheitlichen Bebauungsstruktur bei.

Städtebaulich und landschaftsplanerisch kann die strukturierte, gebündelte Unterbringung baulicher Anlagen jedoch nur sichergestellt werden, wenn sie innerhalb der ausgewiesenen Baufenster bzw. Baugrenzen erfolgt. Die Baufenster sind diesbezüglich angemessen dimensioniert. Durch die Höhenbegrenzung von Nebenanlagen bleibt das Maßstabsverhältnis zum Hauptgebäude (Schuppen) gewahrt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur die notwendigen Erschließungsflächen wie bspw. Zufahrten zulässig. Angelehnt an die explizit ausgeschlossenen Nutzungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.1) werden schließlich auch Nebenanlagen, die nicht den Zielen einer Schuppenanlage entsprechen bzw. nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen, ausgeschlossen, um einer Zweckentfremdung entgegenzuwirken.

4. Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen erfolgt in den Schuppen. Sonstige Fahrzeuge können tagsüber, nahe der öffentlichen Verkehrsfläche, auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen ist somit nicht erforderlich und nicht zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Vermeidungsmaßnahmen [VM] 1 – 8, die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen [AVM] 1 – 5 und die planexterne Kompensationsmaßnahme resultieren aus dem Umweltbericht, welcher seinerseits die Untersuchungsergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt (vgl. Anhang 1 bzw. 2).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen 2 – 5 werten das Plangebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf und erfüllen somit Biotopschutzfunktionen. Die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 7 dienen der Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen durch Bauarbeiten oder durch Lichtemissionen im Betrieb.

Des Weiteren minimieren die Vermeidungsmaßnahmen 2 – 5 sowie 7 und insbesondere auch die Vermeidungsmaßnahme 8 den Eingriff in das Landschaftsbild und tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung und Gestaltung bei.

Die Vermeidungsmaßnahmen 2 – 5 bewirken durch die Funktion der Gehölze bzw. Pflanzen als Filter für Schadstoffe und Stäube und als Sauerstoffproduzenten außerdem eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Luft. Vermeidungsmaßnahme 6 erhöht zudem die Verdunstungsrate und verringert damit das Aufheizungspotential.

Darüber hinaus verringern bzw. beschränken die Vermeidungsmaßnahmen 2 – 6 den Versiegelungsgrad, begrenzen die Bodenbeeinträchtigungen, sichern so die natürlichen Bodenfunktionen und fördern insbesondere die Rückhaltung, die Versickerung und die Verdunstung des Niederschlagswassers. Vermeidungsmaßnahme 1 bezweckt außerdem die Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Die Maßnahmen dienen vorrangig dazu artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Zur Vermeidung solcher Tatbestände werden Bauzeitenregelungen zum Schutz von Vögeln und Haselmäusen verhängt sowie Maßnahmen zur Minimierung raumwirksamer Lichtemissionen (vgl. Vermeidungsmaßnahme 7) und die Errichtung und Kontrolle eines Reptilienschutzzauns für Zauneidechsen vorgeschrieben. Zur Vermeidung werden außerdem vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig: Für die Goldammer gilt es eine Buntbrache anzulegen, weil der Vogel durch die Planung den Brutplatz verliert. Für Haselmäuse müssen wiederum Nisthilfen eingerichtet werden, da das Vorhaben den Lebensraum und somit potenzielle Nistplätze der Haselmaus tangiert.

Planexterne Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahme außerhalb des Plangebiets ist notwendig, da nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ein Kompensationsbedarf verbleibt. Das Defizit wird durch eine anteilige Aufwertung der Ökokontomaßnahme Nr. 20 „Waldrefugium Nr. 1“ ausgeglichen.

Begrenzung der Bodenversiegelung, Behandlung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sollen verschiedenartige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und insbesondere des Wasserkreislaufs allgemein beschränken.

6. Grünordnung - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbindungen und Pflanzgebote dienen neben der Eingriffsminimierung allesamt der Durchgrünung sowie Eingrünung der Gebietserweiterung und tragen außerdem zur Vernetzung der Vegetation und zur gestalterischen Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksbereiche bei.

Pflanzbindung (PFB 1): Erhalt von Einzelbäumen [VM 2]

Die Festsetzung dient dem Erhalt von vier vergleichsweise jungen Bestandsbäumen. Drei der Baumstandorte sind mit der Bebauungskonzeption vereinbar und werden dementsprechend als Pflanzbindung festgesetzt. Der vierte Bestandsbaum muss ggf. umgepflanzt und einige Meter versetzt werden.

Pflanzbindung (PFB 2): Erhalt von Heckenstrukturen [VM 3]

Die Festsetzung sichert den Großteil des Heckenbiotops sowie gleichzeitig den Erhalt und die Sukzession westlich angrenzender Gehölze, die dem Ausgleich des überplanten Heckenabschnitts dient.

Pflanzgebot (PFG 1): Pflanzung von Einzelbäumen [VM 4]

Durch diese Festsetzung wird auch im Norden des Plangebiets eine Eingrünung in Form einer Baumreihe geschaffen. Die Möglichkeit zur Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten wird eröffnet, um eine etwaige Nutzungsänderung auf den nördlich angrenzenden Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Pflanzgebot (PFG 2): Anlage von Saumstrukturen [VM 5]

Durch diese Festsetzung sollen blüten- und artenreiche Grünflächen im Norden und auf einer Fläche im Westen des Plangebiets entstehen. Die Maßnahme dient vorrangig der Förderung der Biodiversität.

7. Verkehrsflächen, Verkehrsgrünfläche und Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird flächeneffizient durch einen Straßenstich erschlossen, der sofort vom bestehenden Rößeweg abzweigt. Der weitere Streckenverlauf des Rößewegs wird für Kfz-Fahrzeuge auf Fahrten von Anwohnern sowie den Hol- und Bringverkehr des Waldkindergartens beschränkt, um die Verkehrssicherheit nicht durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zu beeinträchtigen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Südwesten des Plangebiets dient ebenfalls der Verkehrssicherheit und Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Die Verkehrsgrünfläche wird schließlich für eine etwaige Gebietserweiterung im Norden des Plangebiets vorgehalten und dient ggf. der verkehrlichen Anbindung.

8. Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1). Die textlichen (und zeichnerischen) Festsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ab. Die Zusammenfassung des Umweltberichts ergibt folgende Untersuchungsergebnisse:

Für die Schutzgüter Mensch und Fläche hat das Planungsgebiet aktuell vor allem eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie zur Erholung der ansässigen Bevölkerung. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Archäologische und Fossilienfunde sind eher unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Planung vor allem für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Boden mit dem Verlust von jeweils 2 Wertstufen. Für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Landschaftsbild liegt jeweils ein Verlust von einer Wertstufe vor. Für das Schutzgut Wasser besteht kein Wertverlust bzw. keine Betroffenheit.

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Hierfür sind planinterne Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen, zum Erhalt von Einzelbäumen, zum Erhalt von Heckenstrukturen, zur Pflanzung von Einzelbäumen, zur Anlage von Saumstrukturen, zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes vorgesehen. Das hiernach noch verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die für Artenschutzmaßnahme „Buntbrache“ sowie über die Ökokontomaßnahme Nr. 20 „Waldrefugium Nr. 1“ aus dem Ökokonto von Gärtringen gedeckt.

Durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Als artenschutzrechtliche relevant herausgestellt haben sich dabei die Arten/Artengruppen Vögel, Zauneidechse und Haselmaus. Für diese Arten werden Maßnahmen zum Zeitpunkt von Gehölzrodungen (AVM1), zum Schutz von Zauneidechsen (AVM2), zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen (AVM3), für die Anlage einer Buntbrache für die Goldammer (AVM4) und für das Anbringen von Haselmausnisthilfen (AVM5) notwendig. Die CEF-Maßnahmen (AVM4 und AVM5) müssen dabei vor einem Eingriff umgesetzt und wirksam sein. Bei Umsetzung und fachgerechter Durchführung der Schutzmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

9. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 5.622 m²	100,00 %
Sondergebiet	ca. 4.116 m ²	ca. 73,20 %
Verkehrsflächen	ca. 773 m ²	ca. 13,75 %
Grünflächen	ca. 733 m ²	ca. 13,05 %

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes nach städtebaulichen Zielsetzungen und der harmonischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Die Farbgebung, Materialien und Formen sollen sich an den Bestand anfügen und in die Umgebung einfügen.

Die festgesetzte Dachform- und Dachneigung ermöglicht die Nutzung des Dachraums.

Um eine weitgehend einheitliche und geordnete Gestaltung und Ansicht zu erreichen, sind aneinander gebaute Schuppen hinsichtlich Höhe, Dachneigung, Dacheindeckung (Farbe und Material) und einheitlich zu erstellen.

Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen widersprechen dem offenen Landschaftscharakter und sind daher unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die zulässigen Nutzungen nicht erforderlich und werden ausgeschlossen, um das Landschaftsbild zu schützen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Durch die Festsetzungen wird ein hoher Grünflächenanteil im Plangebiet gesichert. So wird die Flächenversiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beschränkt.

Gestaltung der Verkehrsflächen und Zufahrtswege

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, werden notwendige Verkehrsflächen und Zufahrtswege ausschließlich mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

D. Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht, StadtLandFluss, Nürtingen, 09.11.2022

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, November 2022

Aufgestellt: Pfullingen, den 09.11.2022
citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Ausgefertigt:

Gärtringen, den

.....
Thomas Riesch, Bürgermeister