GÄRTRINGEN

Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Öfele“

Begründung

Entwurf

Stand 10.11.2022

Entwurf

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Der gewerbliche Standort entlang der Bundesstraße B 14 liegt in unmittelbarer Nähe zur A 81 und bildet für die Gemeinde Gärtringen einen räumlichen Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung.
Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften am Standort Öfele bildet ein Bauantrag zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes. Dabei hat sich herausgestellt, dass ein im Jahr 2000 begonnenes Bebauungsplanverfahren („Öfele, Flst. 1330 ff.“) nicht dergestalt durchgeführt wurde, dass auch tatsächlich Baurecht geschaffen wurde. Vor diesem Hintergrund ist es nun zum einen zunächst erforderlich, für den gewerblichen Bestandsstandort Öfele grundsätzlich Baurecht über einen Bebauungsplan und begleitende Örtlichen Bauvorschriften zu schaffen. Zum anderen soll dem gewerblichen Bestandsbetrieb durch eine Anpassung der damals vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit gegeben werden, die Betriebserweiterung am vorhandenen Standort in städtebaulich angemessener Weise umzusetzen. Schließlich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teilfläche des Bestandsbebauungsplans „Öfele – Seeweg“ aus dem Jahr 1970 den aktuellen Verhältnissen dahingehend angepasst werden, dass die in der Robert-Bosch-Straße vorhandene, jedoch durch den erfolgten Ringschluss nicht mehr erforderliche Wendeanlage durch eine gewerbliche Baufläche im Sinne der Innenentwicklung überplant wird.

Ziel des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist es damit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bestandsstandortes planungsrechtlich abzusichern und über Örtliche Bauvorschriften gestalterische Maßgaben zur gewerblichen Entwicklung zu setzen.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt räumlich im Südosten des Kernortes Gärtringen, am Südwestrand eines bestehenden Gewerbegebietes und in 750m Luftlinie zur Anschlussstelle Gärtringen der Autobahn A81. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

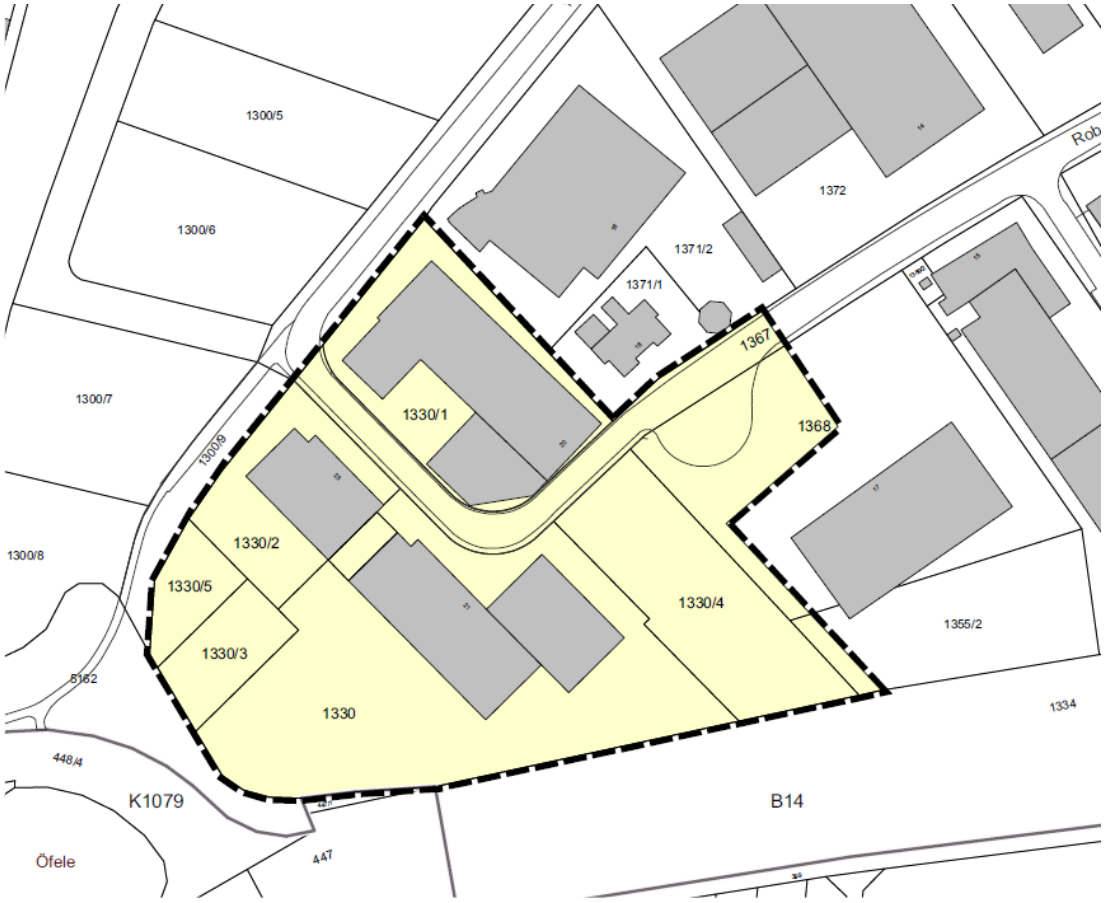
- nach Süden durch die Bundesstraße B14
- nach Südwesten von einer Retentionsfläche an der Kreisstraße K1079 im Bereich des Knotenpunkts mit der B 14
- nach Nordwesten durch einen Grünstreifen entlang eines Radweges und weiter in nördlicher Verlängerung von der Robert-Bosch-Straße
- nach Nordosten durch das Areal der Firma Nüssle (Flurstücke 1371/1, 1371/2)
- sowie durch Teilflächen der Flurstücke 1368 und 1355/2

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,7 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Gärtringen:

1330, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/4, 1330/5, 1355/2 (Teilfläche), 1367 (Teilfläche) und 1368 (Teilfläche)

Entwurf

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



3 Verfahrenswahl

Vor dem Hintergrund, dass bislang noch kein Planungsrecht für den Bestandsstandort geschaffen wurde, ist formal von einem nicht überplanten Außenbereich auszugehen. Der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften wird deshalb im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

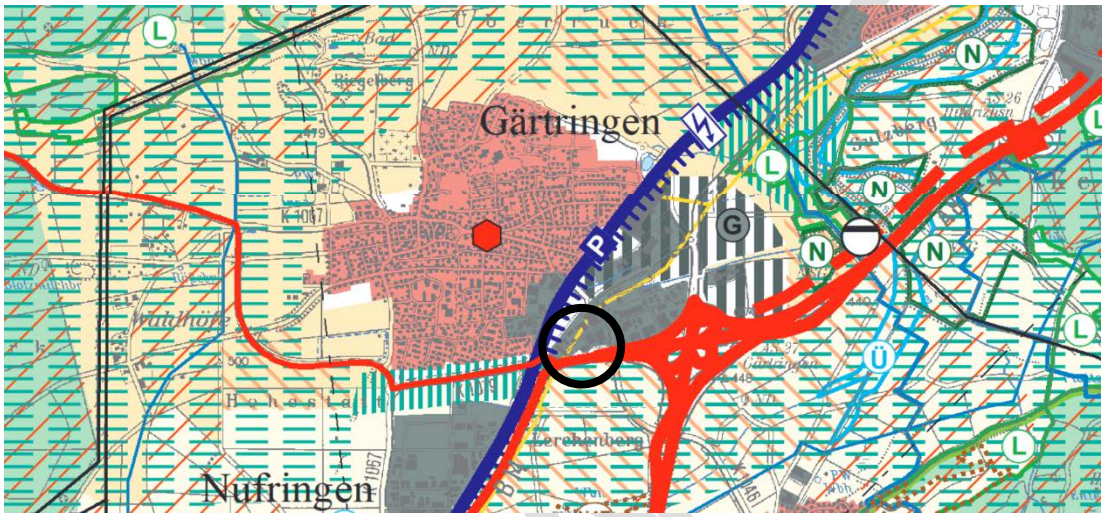
Entw

4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Region Stuttgart 2009

Der am 22.07.2009 verbindlich gewordene Regionalplan für die Region Stuttgart weist das Plangebiet des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus und stellt eine bestehende Ferngasleitung dar, die das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung tangiert.

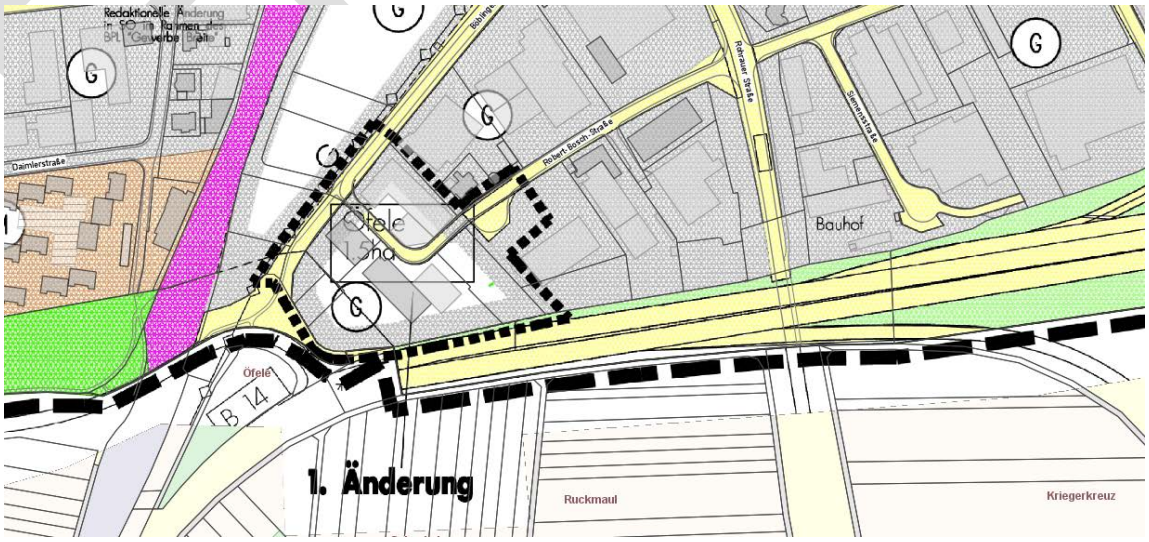
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Region Stuttgart 22.07.2009



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen (1. Änderung) weist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

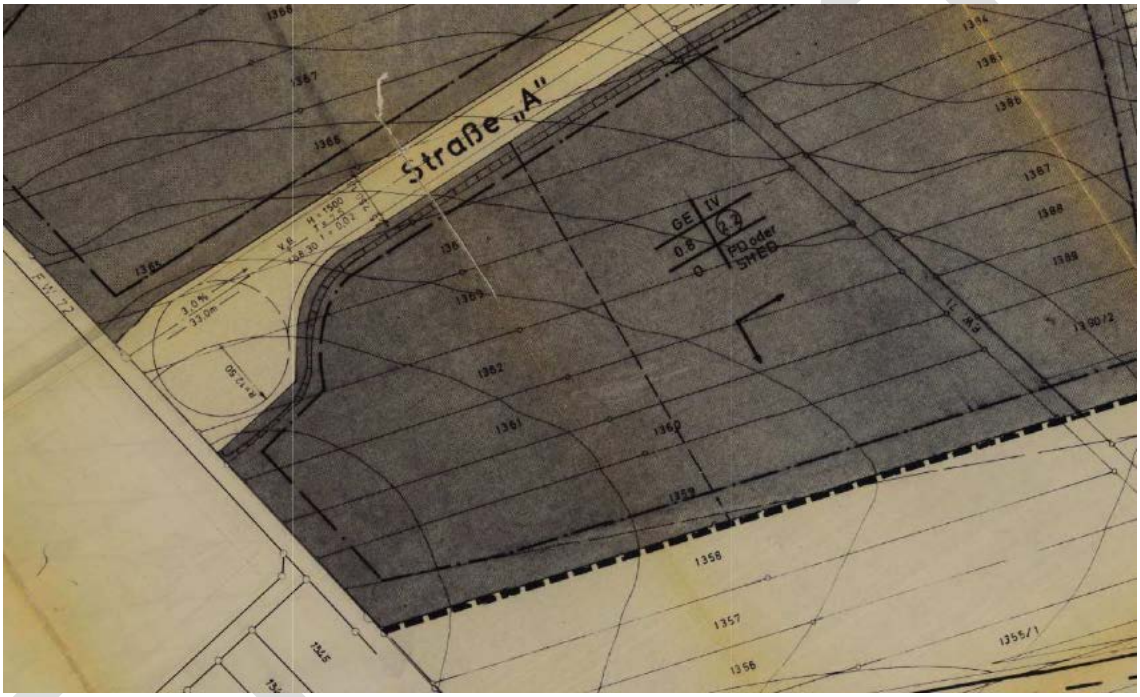
Abb.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen (1. Änderung)



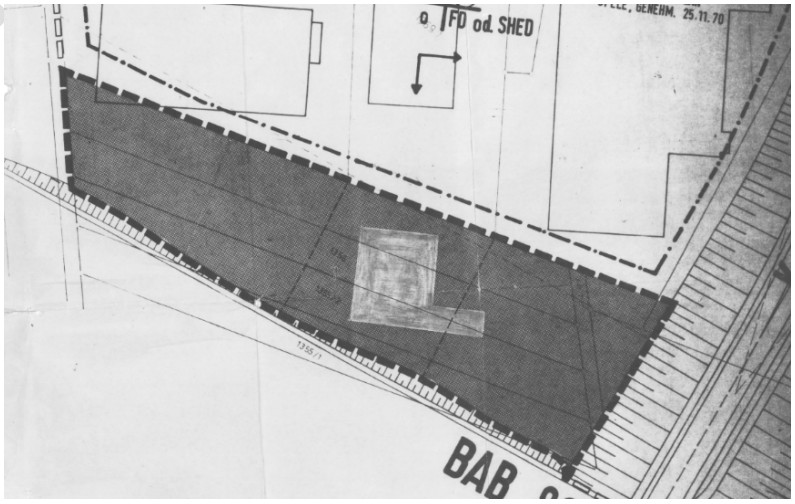
Vorhandenes Planungsrecht

Wie dargestellt, existiert für die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Geltungsbereichs weitestgehend kein Planungsrecht, da die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans im Jahr 2000 nicht zu Ende geführt wurde. Dementgegen besteht im östlichen Teil im Bereich der vorhandenen Wendesituation an der Robert-Bosch-Straße über den rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan „Öfele – Seeweg“ aus dem Jahr 1970 ein Planungsrecht. Dieses bezieht sich auf die vorhandene öffentliche Wendesituation, an welche sich eine gewerbliche Baufläche anschließt. Der Bebauungsplan „Öfele – Seeweg“ weist hier ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 einer GFZ von 2,2 einer IV-Geschossigkeit aus. Als Dachformen sind Flachdächer und Sheddächer zugelassen.

Abb.: Rechtskräftige Bestandsbebauungspläne „Öfele – Seeweg“ / „Seeweg – Öfele I“



Südlich daran grenzt der rechtskräftige Bestands-bebauungsplan „Seeweg – Öfele I“ an, der zur ehemals noch als BAB 831 gewidmeten heutigen B 14 ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt, das als Parkplatz- und Lagerfläche nutzbar ist.



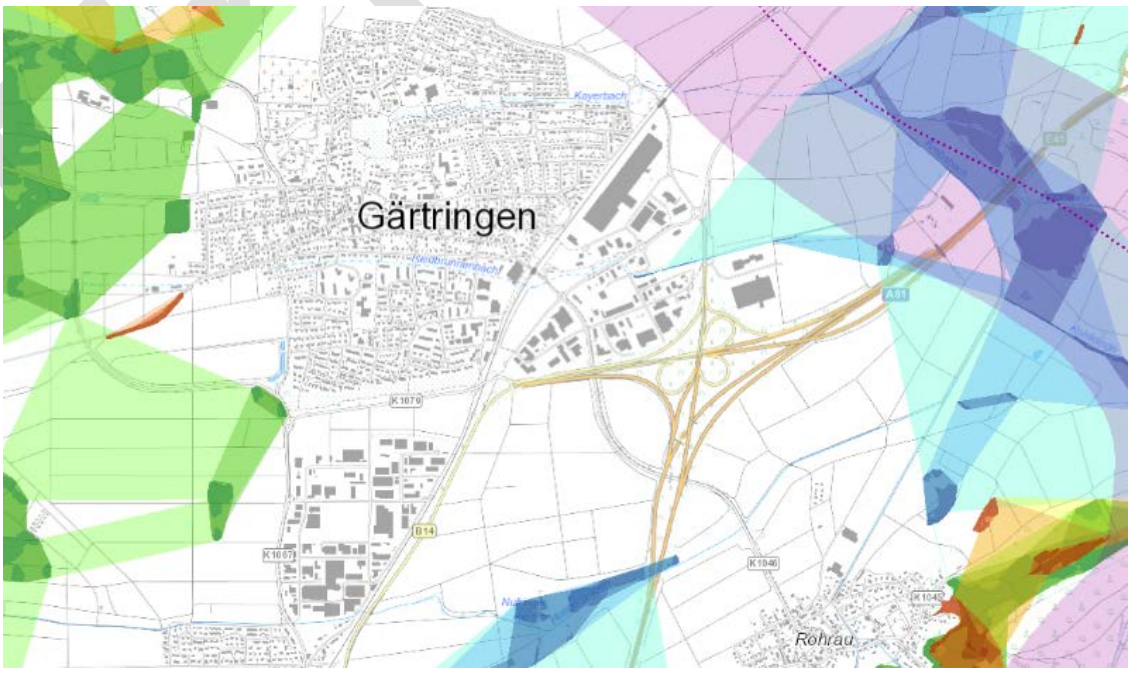
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete / Biotopverbund

Europäische Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete) sowie Schutzgebiet nach dem Naturschutzgesetz befinden sich nicht innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

Belange des großräumigen Biotoppverbunds sowie geschützte Streuobstbestände sind nicht berührt.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2022)

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2022)

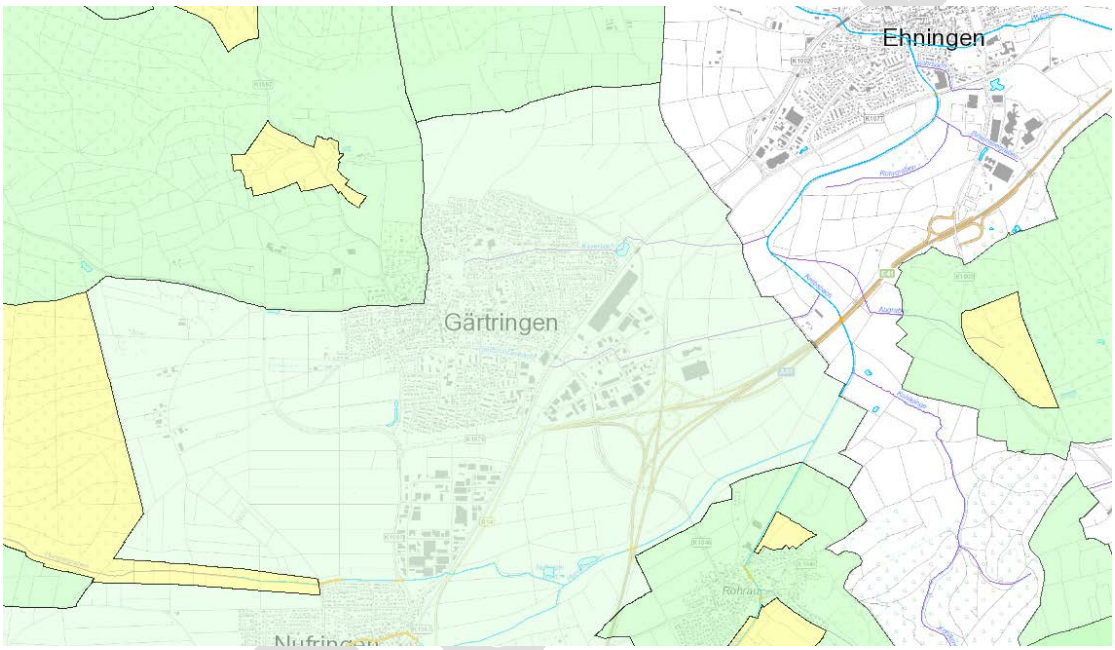


Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

Im Plangebiet selbst existieren keine natürlichen Gewässer, eine Hochwassergefährdung oder Gefahren aus Starkregenereignissen ausgehend von Außengebietswasser, welches eine Gefahr für das Plangebiet darstellt, besteht nach derzeitigem Wissensstand nicht.

Abb.: Wasserschutzgebietszonen (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand März 2022) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022) erstellt.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Ergebnis (Auszug aus der saP):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Zauneidechsen (Lacerta agilis, FFH-Anh. IV) nachgewiesen (vgl. Kap. 3.1). Auch im Umfeld des Gebiets sind individuenreiche Vorkommen der Art zu erwarten. Der Vorhabensbereich selber bietet keine geeigneten Habitatflächen für die Zauneidechse.
Das Regenrückhaltebecken westlich des Vorhabens wird von der Wechselkröte (Bufotes viridis) als Laichgewässer genutzt (vgl. Kap. 3.2). Sommerlebensräume im Umfeld des Gewässers können nicht ausgeschlossen werden und erstrecken sich möglicherweise bis in das Plangebiet.
Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen die Stellung eines Reptilien- und Amphibienschutzzaunes sowie die Kontrolle des eingezäunten Bereichs vor Baubeginn mit mehreren Begehungen vor (vgl. Kap. 5.2.1). Ferner werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Minimierung raumwirksamer Lichtemissionen erforderlich (vgl. Kap. 5.2.2 und 5.2.3). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind nicht notwendig.
Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu überwachen (vgl. Kap. 5.5). Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen nicht verletzt.

Es sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten erforderlich:

- Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Wechselkröte (*Bufotes viridis*)
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen
- Monitoring und ökologische Baubegleitung

Die Maßnahme der insektenfreundlichen Beleuchtung ist im Bebauungsplan festgesetzt (Textteil A 10), auf die anderen Maßnahmen wird im Textteil unter B 14 Artenschutz hingewiesen.

Auf die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der südwestlich an die Wendesituation an der Robert-Bosch-Straße angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie einiger rückliegender Grundstücksflächen als bereits aufgesiedelter Gewerbestandort dar. Die Bebauung entspricht dabei grundsätzlich den bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Öfele, Flst. 1330 ff.“ vorgesehenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und besteht beidseits der Robert-Bosch-Straße aus größeren Gewerbebauten mit begleitenden Vorfeldern, Erschließungs- und Lagerflächen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zur B 14, zur K 1079 und zum nördlich liegenden Radweg existieren noch unbebaute gewerbliche Freiflächen mit teilbereichsweise einem linearen Gehölzbestand als Randeingrünung. Im Nordteil existieren an der Böschungskante zur Robert-Bosch-Straße drei freistehende Einzelgehölze, gleichfalls sind auch auf den noch unbebauten gewerblichen Flächen mehrere freistehende Einzelgehölze vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Robert-Bosch-Straße als Haupterschließung des Gewerbestandortes.
In der Robert-Bosch-Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser und Mischwasserkanal) vorhanden.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2022)

Entwurf

6 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, die Regelung des nicht weitergeführten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2000 als Grundlage für die Schaffung von Baurecht heranzuziehen, da sich auf dieser Basis der bereits vorhandene Gebäudebestand real entwickelt hat. Darüber hinaus werden die aktuell vorliegenden betrieblichen Entwicklungswünsche zur Erweiterung eines Bestandsbetriebes ebenso wie die Überplanung der durch den Ringschluss der Robert-Bosch-Straße nicht mehr benötigen Wendesituation in die Planung einbezogen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung von Planungsrecht für den bereits bestehenden gewerblichen Standort, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind zulässig
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Standort des Bebauungsplans nicht an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen und hier im Bestand bereits bessere Standorte für den Nutzungstyp Tankstelle existieren, welche eine deutlich bessere Erreichbarkeit aufweisen, an der Durchgangsstraßen gelegen sind und damit eine deutlich prominentere und frequentierte Standortgunst besitzen.

Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da der Standort hier ebenfalls eine geringe Lagegunst und Frequenz aufweist und fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten nur schlecht erreicht werden kann.

Innerhalb des Plangebietes sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zu Klarstellung und zur Vermeidung eines zu intensiven Maßes an Wohnnutzung innerhalb des gewerblichen Standortes mit entsprechenden Konfliktsituationen im Schutzbedürfnis dieser Nutzung wird ergänzend geregelt, dass je Betriebseinheit nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig ist, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und zudem in das Betriebsgebäude integriert sein muss. Letztere Regelung wird getroffen, um zu vermeiden, dass abgesetzt vom gewerblichen Betrieb Einzelhäuser mit Wohnnutzungen entstehen, die später räumlich abgetrennt werden und damit eine „klassische“ Wohnnutzung entsteht, die dem gewerblichen Gebietscharakter widerspricht.

Entwurf

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der peripheren und wenig sozial kontrollierten Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind, ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen, um eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Hauptverkehrsachsen der B 14 und K 1079 und der dort vorhandenen Adresswirkung der Gemeinde Gärtringen durch Fremdwerbeanlagen zu vermeiden.

Schließlich werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Grund des Ausschlusses sind die im Ortskern von Gärtringen in zentraler Lage vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangebote, welche gegenüber dem Plangebiet an zentralen Stellen im Ortsgefüge liegen. Eine weitergehende Entwicklung an dezentraler Stelle im Plangebiet soll dabei zur Vermeidung der Schwächung der Kommunikationsfunktion der Ortsmitte und der dortigen Handelsfunktionen vermieden werden. Hinzu kommen die periphere Lage des Plangebietes und die eingeschränkte fußläufige Zugänglichkeit aus der Ortslage heraus. Ausnahmen bilden dabei jedoch Einzelhandelsnutzungen bestimmter Branchen (Möbel, Campingartikel, Teppiche, Fußbodenbeläge, Baustoffe, Baumaterialien, großteilige Werkzeuge, Maschinen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Gartenbedarf, Autos, Motorräder, Fahrräder) welche am Standort Öfele zulässig sind, da solche Nutzungen in der zentralen Ortsmitte aufgrund des dortigen mangelnden Flächenangebotes nicht unterzubringen sind. Zur Vermeidung von Einzelhandel-Agglomerationen wird die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben jedoch auf 800 m² begrenzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (THmax) sowie einer Bezugshöhe festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage des Baufensters eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an den Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und erlaubt eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks und zusammen mit der Lage der Baufenster eine gewerbliche Bebauung, die auch darauf ausgerichtet ist, die durch die Baugebiets-entwicklung entstehende räumliche Entwicklungsoption effizient und flächensparend auszunutzen.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax) werden entsprechend dem Planungsansatz aus dem Jahr 2000 sowie der vorhandenen Bestandsbebauung festgesetzt.
Die Regelungen zu Ausnahmen dienen der Absicherung der Umsetzbarkeit von technisch bedingten Aufbauten sowie der Nutzung von Solarenergie.

Die Bezugshöhe wird auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, da aufgrund des leicht bewegten Geländes davon auszugehen ist, dass entstehende Gebäude in

Entwurf

ihrer Höhenlage einen Bezug zur der angrenzenden Erschließungsstraße besitzen werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

Im Plangebiet wird vor dem Hintergrund der beabsichtigten gewerblichen Bebauung und der Anfragen auch größerer Betriebe mit dem entsprechenden Erfordernis einer baulichen Entwicklung eine offene Bauweise, jedoch mit unbegrenzten Gebäudelängen (abweichende Bauweise a1) zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster mit Baugrenzen definiert, um eine entsprechend flexible bauliche Entwicklungsoption zu ermöglichen. Die Baugrenzen orientieren sich dabei zum einen am städtebaulich bereits vorhandenen Gebäudebestand und werden zum anderen vom öffentlichen Straßenraum um abgerückt, um entsprechende Gebäudevorfelder sicherzustellen und die städtebauliche Entwicklung nicht zu dicht angrenzend an den öffentlichen Straßenraum zuzulassen.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage soll eine möglichst parallel zu den Straßenräumen ausgerichtete bauliche Entwicklung gewährleisten, um ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild sicherzustellen.

7.4 Verkehrsflächen

Die Robert-Bosch-Straße als Haupterschließung des Gewerbestandortes wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, wobei die Aufteilung der Straßenräume nicht verbindlich ist. Die heute noch vorhandene Wendesituation entfällt aufgrund des bereits vorhandenen Ringschlusses der Robert-Bosch-Straße und wird im Sinne der Steigerung der Effektivität der Flächennutzung durch eine gewerbliche Baufläche überplant.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes an der freien Strecke der Bundesstraße B 14 und der Kreisstraße K 1079 wird entsprechend dem § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz und § 22 (1) Straßengesetz Baden-Württemberg auf das einzuhaltende Anbauverbot für Hochbauten zu Bundesstraßen von 20,0m und zu Kreisstraßen von 15,0m zum äußeren Rand der Fahrbahn im Bereich des Gewerbegebietes hingewiesen.

Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt und als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

7.6 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen / Zufahrtsverbote

Offene Stellplätze werden grundsätzlich innerhalb der Baugrundstücksflächen zugelassen. Damit existiert eine weitgehende Flexibilität in der Anordnung der betrieblichen Parkierung, In den rückwärtigen Grundstücksflächen in Zuordnung zu den Gebietsrändern ist jedoch aufgrund der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot keine Parkierung zulässig.

Entwurf

Tiefgaragen, Garagen und Carports werden hingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um die entstehenden betrieblichen Freiflächen und Vorfelder nicht durch bauliche Nebenanlagen wie Tiefgaragenabfahrten visuell zu beeinträchtigen und um weitergehende Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden durch über das Baufenster hinausgehende Unterbauungen zu vermeiden.

7.7 Private Grünflächen

Die im Bereich der Gebietsränder festgesetzten Pflanzgebotsflächen für eine grünordnerische Einbindung werden entsprechend ihrer Funktion als private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung dient auch der Klarstellung, dass in diesen Flächen keinerlei betriebliche Nutzungszwecke (bspw. Lagerung etc.) zulässig sind und diese Flächen ausschließlich der grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebiet und des funktionalen naturschutzrechtlichen Ausgleichs dienen.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Flächen, der Anlage der Flächen von offenen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien und die Festsetzung zur Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser und der Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten betrieblichen Freiflächen als Beitrag zur grünordnerischen Gliederung innerhalb des Plangebietes.

Auf das Verbot des § 21a NatSchG Baden-Württemberg von Schotterungen von privaten Gärten, zu denen auch betriebliche Freiflächen und Vorfelder zählen, wird explizit verwiesen und auch eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Herstellung von erdverlegten Leitungstrassen.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

Die Maßgabe zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° dient dem Ziel einer grünordnerischen Einbindung der entstehenden Dachflächen, der Minimierung im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild und dem Ziel der Minimierung in den Schutzgüter Klima (Verdunstungseffekte) und Wasser (Puffer- / Filterfunktion).

Die Maßgaben zur Beleuchtung von Betriebsflächen und zu Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden dienen artenschutzrechtlichen Aspekten und werden zur Schonung nachtaktiver Arten festgesetzt.

Entwurf

Die Maßgaben zu Rodungszeitpunkten dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

7.9 Pflanzgebote

Das allgemeine Pflanzgebot für Baugrundstücksflächen und neu entstehende PKW-Parkplätze dient der grünordnerischen Gliederung des Plangebietes, der Einbindung der entstehenden Stellplätze und zur Beschattung von versiegelten Stellplatzflächen im Kontext des Ziels der Klimaanpassung.

Das Pflanzgebot (Pfg1) zur Randeingrünung mit der Maßgabe der Pflanzung eines freiwachsenden Gehölzstreifens vorgelagert zu den angrenzenden Straßenachsen und öffentlichen Räumen dient der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild und den Schutzgütern Arten+Biotope, Klima, Wasser und Boden.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 22. Dezember 2021.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der Wohnfunktion ist entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens bei Schlafräumen ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen, sofern im Schlafraum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von <45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

Darüber hinaus ist der erforderliche Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Für neue Planungen von Bauvorhaben sind jeweils konkret schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen sowie erforderliche Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten sind vom Bauherrn / Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die innerhalb des Plangebietes entstehenden Eingriffswirkungen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben auszugleichen. Da dies nur zu untergeordneten Teilen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, sind plangebietsexterne Maßnahmen erforderlich, um das bestehende Kompensationsdefizit aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Hierbei wird auf das Ökokonto der Gemeinde Gärtringen zurückgegriffen und es werden die erforderlichen plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen und -flächen aus dem Ökokonto den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Bewertung erfolgte über Ökopunkte.
Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Entwurf

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Die Festlegung flach geneigter Sattel-, Pult- und Sheddächer oder Flachdächer ermöglichen einerseits ein erforderliches Maß an Flexibilität für eine gewerbliche Bebauung, sollen aber auch dazu beitragen, dass die Neubebauung sich visuell möglichst gut an die Dachformen der angrenzenden Gewerbebauten anlehnt und störende Fernwirkungen aus Sicht der umgebenden Situationen im Landschaftsraum bspw. durch Reflektion möglichst vermieden werden. Auf die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Neubauten in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird dabei verwiesen.

8.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum Landschaftsraum und zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden reflektierende, spiegelnde oder auch polierte Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

8.3 Werbeanlagen

Zum Erreichen eines möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes werden Werbeanlagen in ihrer Größe entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Sie sind jedoch nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Es wird explizit darauf verwiesen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit (Ablenkung, visuelle Wirkung, Barrierewirkung etc.) Werbeanlagen, die im Bereich der Anbauverbote der B 14 (Tiefe 20,0m ab äußerem Fahrbahnrand) und der K 4353 (Tiefe 15,0m ab äußerem Fahrbahnrand) liegen, nur ausnahmsweise zulässig sind und der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger bedürfen.

Werbeanlagen am Gebäude müssen sich zum Ziel der Vermeidung von störenden Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld des Ortseingangs und den umgebenden Landschaftsraum in die Fassadengestaltung einfügen und dürfen daher auch die Gebäudeoberkanten nicht überragen.

Zur Vermeidung nächtlicher Störwirkungen in der Fernsicht sind durchgehende Farb- oder Leuchtbänder mit Werbecharakter unzulässig, ein Anstrahlen des Gebäudes ebenso unzulässig. Wechsel- oder Lauflicht sowie Videowände sind unzulässig, um Störwirkung auf die angrenzenden Gebiete zu vermeiden und der Einbindung in den Landschaftsraum nicht entgegenzustehen. Aus gleichem Grunde sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

Entwurf

8.4 Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen zielen auf die Möglichkeit für die gewerblichen Betriebe ab, eine Abgrenzung der betrieblichen Flächen im Sinne der Betriebssicherheit zu wahren. Andererseits verfolgen sie aber auch das städtebauliche Ziel, durch eine Beschränkung der maximalen Höhe ein Mindestmaß an Offenheit und Transparenz gegenüber dem Plangebietsumfeld zu sichern.

8.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern / Böschungen

Die Regelungen zu Stützmauern und Aufschüttungen/Abgrabungen sollen den gewerblichen Betrieben ermöglichen, in dem leicht bewegten Relief gewerbliche Plateauflächen auszubilden, welche im Hinblick auf die Topografie einen möglichst unproblematischen Betriebsablauf sicherstellen.

Die Regelungen zur Höhenlage des Geländes wie auch zur Höhe von Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dabei der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Regelungen zur Staffelung von Stützmauern sollen sicherstellen, dass topgrafisch bedingt erforderliche Stützmauern möglichst gut in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld eingebunden werden. Die Regelung zu Mindestabständen dient dem Ziel, im Hinblick auf Schleppkurven und Fahrzeugüberstände die Funktionalität des öffentlichen Raums nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Freileitungen

Der Ausschluss von Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung) dient dem städtebaulichen Ziel, visuelle Störwirkungen durch Maststandorte und Freileitungen zwischen den gewerblichen Gebäuden zu vermeiden. Im Plangebiet existieren ausreichende öffentliche Straßenräume zur Führung dieser Leitungen.

9. Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Öfele“, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dröscher, Tübingen, Stand Entwurf 22.12.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand März 2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022

Entwurf