

**Gemeinde Gärtringen**

Landkreis Böblingen



## **Bebauungsplan**

# **„Erweiterung Schuppengebiet“**

## **Begründung VORENTWURF**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 15.02.2022**

**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. Das Angebot geeigneter Räumlichkeiten zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und zur Unterbringung von Gerätschaften ist allerdings begrenzt. Die bestehende Schuppenanlage kann den Bedarf nicht decken. Nicht privilegierte Nebenerwerbs- und Hobbylandwirte werden dadurch in besonderem Maße eingeschränkt, sind sie doch im Außenbereich grundsätzlich nicht berechtigt Betriebsgebäude zu errichten (§ 35 Abs. 1 Nr. 1).

Um dem Bedarf nicht privilegierter Landwirte nach kleineren Wirtschaftsgebäuden bzw. landwirtschaftlichen Schuppen nachzukommen, plant die Gemeinde ein bestehendes Schuppengebiet zu erweitern. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehene Erweiterung umfasst ca. 0,6 ha.

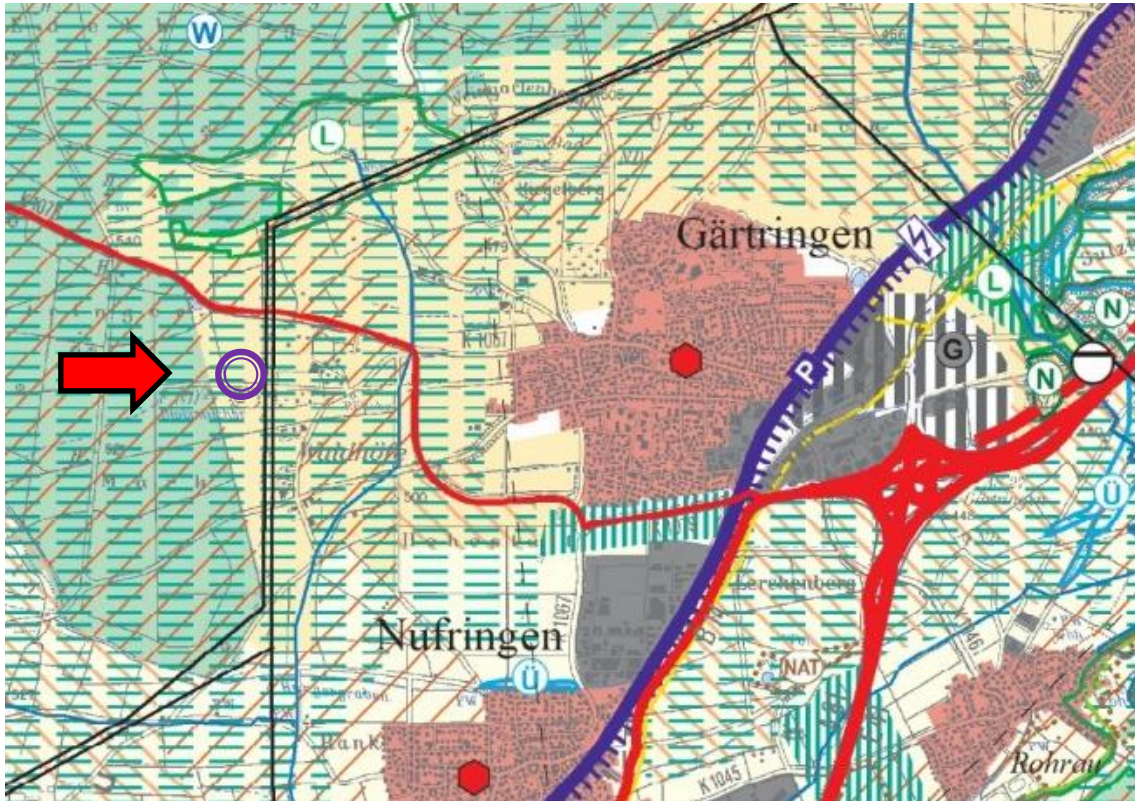
###### **1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

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.

## 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

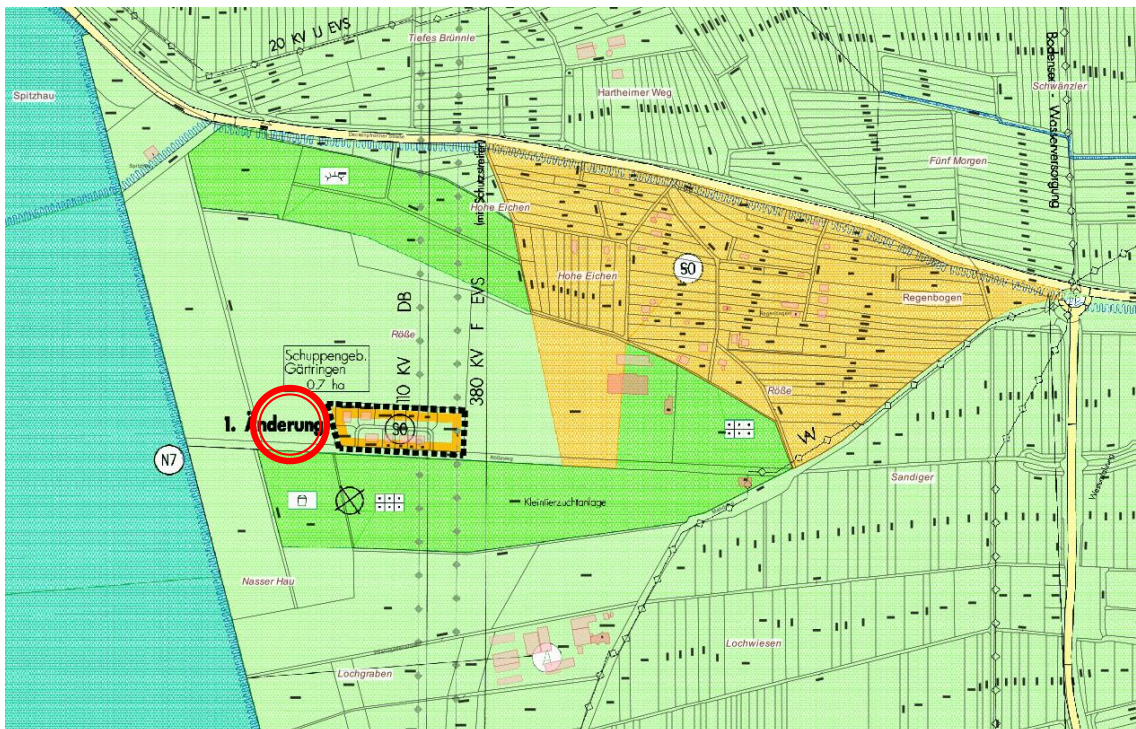
So ist auch das Plangebiet im Außenbereich westlich der Gärtringer Siedlungsfläche im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet. In westlicher Richtung grenzt ein Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen an das Plangebiet an. Der gesamte Standort ist zudem Bestandteil des regionalen 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, wohnungsnaher Erholung, Klima, Wasserhaushalt, Schutz gefährdeter Grundwasserkörper, 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.

## 2.2 Aussagen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (7. Änderung, Stand 20.07.2020, Rechtskraft seit #Platzhalter) 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.

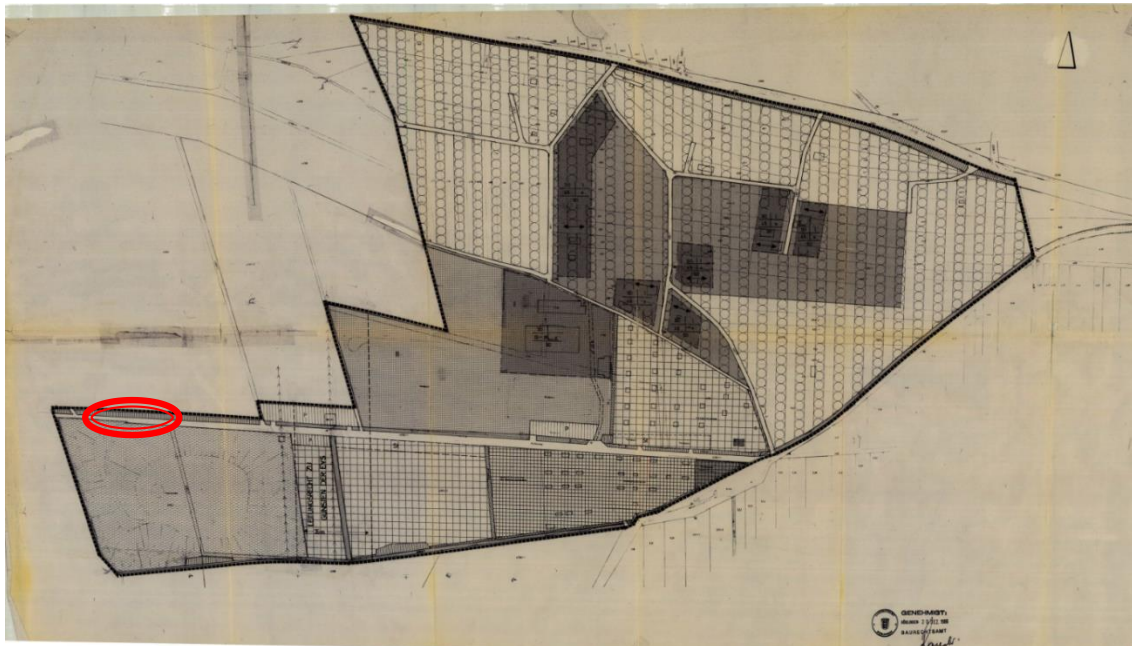


Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (Stand: 20.07.2020).

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. 3.3.) 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. Städtebauliches Konzept

Im bestehenden Schuppengebiet sind alle Baugrundstücke vergeben. Gleichzeitig besteht seitens der nicht privilegierten Landwirte weiterer Bedarf. Daher soll die Schuppenanlage erweitert und in einem kleinen Bereich in nordwestlicher Richtung durch eine Schutz- sowie eine Gerätehütte für Waldarbeiter ergänzt werden.

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

Schließlich gleichen auch die Bestimmungen hinsichtlich der Dachform (Satteldach) und -Neigung, der Orientierung (traufständig) und der maximalen Höhenentwicklung (vergleichbare Geschossigkeit: ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) künftig zulässiger Schuppengebäude denen im Bestand, damit die geplante Entwicklung den Duktus der bestehenden Bebauung fortführt.

Die äußere Erschließung der geplanten Gebietserweiterung erfolgt ebenfalls analog zum bestehenden Schuppengebiet und somit primär über den Rößeweg nach Osten auf die Deckenpfronner Straße. Der Erschließungsweg des Gebietsinneren zweigt vom Rößeweg nach Norden ab, sobald das bestehende Heckenbiotop dies ermöglicht und erschließt den Großteil des Baugebiets über einen Straßenstich in östlicher Richtung. In nördlicher Himmelsrichtung wird eine Verkehrsgrünfläche vorgehalten, um eine etwaige Gebietserweiterung zu ermöglichen.

Wendebewegungen land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge sollen bei Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen können.

Die Konzeption greift in die Bestandsvegetation ein und überplant die südlichsten Baumstandorte einer als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme angelegten Baumreihe. Zum Ausgleich dieser Eingriffe soll die Baumreihe fortan am nördlichen Rand des Plangebiets fortgeführt werden. Dies trägt sowohl zur Vernetzung der Vegetation als auch zur gestalterischen Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche bei. Das bestehende Heckenbiotop am Rößeweg bleibt erhalten.

## **4. Beschreibung des Plangebiet**

### **4.1 Lage des Plangebiets**

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

### **4.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets**

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

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

### **4.3 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 Rößweg (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 Rößweg (Flurstück 4292/1)

### **4.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet wird abgesehen vom zwei Erschließungsflächen, dem Rößweg im Süden und ein Feldweg am Westrand, ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

### **4.5 Schutzgebiete, Gewässer**

Im Südosten des Geltungsbereichs und unmittelbar nördlich des Rößweg 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 m<sup>2</sup> und höchstens 160 m<sup>2</sup> 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. Teil C, Kap 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. Planungsrechtliche 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. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiet erfolgt über den bestehenden Rößweg. Zur inneren Erschließung sind weitere öffentliche Verkehrsflächen notwendig. Nördlich im Geltungsbereich wird eine Anbindungsmöglichkeit für eine etwaige Gebietserweiterung vorgehalten.

### **6. Ermittlung der Umweltbelange Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#Platzhalter

## 7. **Grünordnung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ziel ist es einen angemessenen Ausgleich für wegfallende Gehölze zu schaffen. Darüber hinaus geht es um die Bereicherung des landschaftsplanerischen Erscheinungsbildes, den Schutz der biologischen Vielfalt, die Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens und die Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs.

### **Pflanzbindung**

Die Festsetzung dient der Sicherung und Pflege des Heckenbiotops.

### **Pflanzgebot**

Durch die insbesondere am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Baumpflanzungen werden bestehende Vegetationsstrukturen adaptiert, fortgeführt und das Schuppengebiet eingegrünt. Die Maßnahmen dienen der Vegetationsvernetzung, der gestalterischen Aufwertung rückwertiger Grundstücksbereiche sowie der landschaftsgerechten Einbindung des Schuppengebiets und außerdem dem Ausgleich für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

## 8. **Entwässerung**

Im Sinne der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird die Flächenversiegelung beschränkt und anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Eine Verunreinigung von Regenwasser ist auszuschließen.

## 9. **Überschlägige Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.622 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
------------------------	--------------------------------	-----------------

## **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**

Im Planungsgebiet ausschließlich bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die der nicht privilegierten Landwirtschaft und Nebenerwerbslandwirtschaft dienen. Werbeanlagen sind somit nicht erforderlich und können ausgeschlossen werden.

### **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, sind notwendige Verkehrsflächen und Zufahrtswege ausschließlich mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

## **D. Anlagen**

**Anlage 1:**

**Anlage 2:**

Aufgestellt: Pfullingen, den 15.02.2022  
citiplan GmbH

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

Ausgefertigt:

Gärtringen, den .....

.....  
Thomas Riesch, Bürgermeister