



## **Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ Gammertingen-Harthausen**

### **-Entwurf-**

Ergänzungen zur Fassung vom 27.04.16 sind grau hinterlegt.

---

#### **1. Anlass der Planung und vorhandene Gewerbeflächen**

Im bestehenden „Gewerbegebiet Alb“ im Stadtteil Harthausen sind inzwischen alle Baugrundstücke bebaut bzw. für Erweiterungen verplant.

Auf die aktuelle Anfrage eines Interessenten für die Errichtung einer Reitsportanlage mit Zucht- und Handelsbetrieb für Sportpferde wurde daher seitens der Stadt die Realisierung dieses Betriebs auf der benachbarten Fläche untersucht. Diese ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als geplante Gewerbebaufläche dargestellt ist. Nachdem vom Regierungspräsidium Tübingen Abt. Raumordnung, mit Mitteilung vom 17.09.2015 grundsätzliche Zustimmung signalisiert wurde, sodann in einem „Screening-Termin“ beim Landratsamt Sigmaringen am 22.10.2015 die Rahmenbedingungen erörtert wurden und seitens des Grundstückseigentümers Verkaufsbereitschaft an die Stadt erklärt wurde, konnte am 19. Januar 2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

In der Zwischenzeit wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei hat das Regierungspräsidium Abt. Raumordnung keine Bedenken gegen die jetzt geplante Nutzung erhoben, jedoch ergänzend mitgeteilt, dass die im FNP-Entwurf südlich angrenzende weitere Fläche von ca. 1 ha (siehe Abb. unten) nur für mögliche Erweiterungen bereits ansässiger Betriebe zu betrachten ist.

#### **2. Plangebiet und zentrale Planungsinhalte**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 151 Gemarkung Harthausen mit einem Messgehalt von ca. 1,1 ha.

Das Grundstück liegt an der Trochtelfinger Straße, die in diesem Bereich folgende Funktionen erfüllt: Erschließungsstraße für das bestehende „Gewerbegebiet Alb“, nördliche Anbindung des Ortes an die K 8205 (Trochtelfingen-Inneringen) und Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Steinhilben/Oberstetten. Die Fahrbahnbreite der ausgebauten Straße beträgt ca. 4,75 m.

Die Höhenunterschiede im Geländere relief des Plangrundstücks betragen rund 1,50 m (Max. ca. 790,50 m ü.N.N. an der Trochtelfinger Straße, Min. ca. 789,00 ü.N.N. im westlichen Grundstücksteil). Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt.

Es sind im Gebiet zwei grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsbereiche geplant: Im Westen eine private Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) mit rund 0,2 ha sowie an der Trochtelfinger Straße eine Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für die künftige Nutzung der Reitsportanlage mit Zucht- und Ausbildungsbetrieb für Sportpferde mit rund 0,9 ha.

### **3. Umgebung**

Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt das Gebiet an die Trochtelfinger Straße und somit an das bestehende „Gewerbegebiet Alb“. Für dieses besteht ein qualifizierter Bebauungsplan vom 30.01.2008 der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer maximal dreigeschossige Bebauung bei maximalen Gebäudehöhen von 10 bzw. 15 Metern, GRZ 0,7 und Dachneigungen von 0 bis 30 Grad festsetzt.

### **4. Wesentliche geplante Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Gewerbebaufläche in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes, abgestimmt auf die dort vorhandenen Festsetzungen und mit der Möglichkeit einer künftigen Weiterentwicklung in südlicher Richtung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (siehe unten).

Aktuell geplant ist die Realisierung einer Reitsportanlage mit Pferdezucht und Pferdeausbildung für den Reitsport. Es sind u.a. eine Reithalle, ein Sandreitplatz, Stallungen, Betriebs- und Nebenräume sowie eine Wohnung für Aufsicht- bzw. Bereitschaftspersonal (z.B. Betriebsleiter).

Es ist ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO vorgesehen. In Anlehnung an die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der geplanten Nutzung soll eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8 in abweichender Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) möglich sein.

Zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes sind zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen vorgesehen:

In einem Bereich mit einer Breite von 35 m an der Baugrenze zur Trochtelfinger Straße soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (über EFH) zulässig sein. Hier soll die Reithalle realisiert werden.

In der weiteren überbaubaren Grundstücksfläche soll die Gebäudehöhe auf maximal 10 m (über EFH) begrenzt werden. Hier sind die weiteren baulichen Anlagen und der Reitplatz vorgesehen.

Zusammen mit der Festlegung einer privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes sowie einer geplanten Feldhecke als Abgrenzung der Baufläche zur Grünfläche ergibt sich somit eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der Nutzung und des Erscheinungsbildes. Durch weitere Pflanzgebote für Einzelbäume und Heckenpflanzungen wird die Einbindung der Bebauung in die Landschaft unterstützt

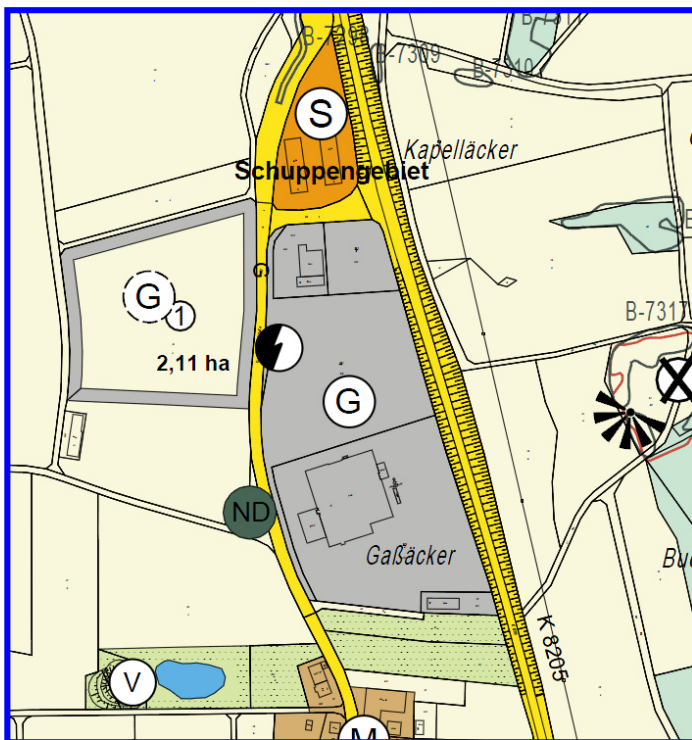
Bei der Dachgestaltung soll weitgehende Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden (DN 0° bis 20°).

Um zukünftige, heute noch nicht absehbare städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. durch Folgenutzungen) auszuschließen, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Anbetracht der Lage im ländlich geprägten Stadtteil und im Sinne einer vertretbaren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht zugelassen. Allgemein zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Festsetzungen zielen auf die Vermeidung, Minimierung und die Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft ab (siehe Umweltbericht).

## 5. Flächennutzungsplan, Parallelverfahren nach § 8 BauGB

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes des GvV Laucherttal (3. Fortschreibung, Stand des Verfahrens: Feststellungsbeschluss vom 20.04.2016) ist das Plangebiet bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt (siehe Abb.).



Der Bebauungsplan wird somit in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt.

## 6. Belange des Umweltschutzes, Umweltbericht

Um den gesetzlichen Anforderungen, u.a. aus §1a BauGB, im Hinblick auf Umweltbelange zu entsprechen, wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Allgemeinverständlich kann der Inhalt wie folgt zusammengefasst werden (s. Umweltbericht S. 46 ff):

#### *Inhalte des Bebauungsplanes:*

Eine Versiegelung von maximal 80 % der Grundstücksfläche ist erlaubt. Hieraus ergibt sich eine Fläche von 7.536 m<sup>2</sup>, die versiegelt werden kann. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, für den westlichen Teil eine Höhe von 10 m. Die übrigen Flächen werden zu Grünflächen mit Laubbäumen und Sträuchern entwickelt. Im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Umwandlung von Acker zu Dauergrünland.

#### *Übergeordnete Planungen:*

Im FNP GVV Laucherttal (3. Fortschreibung, Stand des Verfahrens: Feststellungsbeschluss vom 20.04.2016) ist das geplante Gewerbegebiet als GE dargestellt. Die gesamte vorgesehene Fläche im Entwurf Fortschreibung FNP umfasst 2,11 ha. Für die Realisierung des „GE Alb II“ wird eine Fläche im Umfang von rd. 1,1 ha benötigt.

#### *Bestand und Bedeutung:*

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die standortbedingt eher kargen Böden bieten ein hohes Potenzial für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt. Im Geltungsbereich oder unmittelbar daran angrenzend befinden sich keine Gehölze.

Das Gebiet liegt in der Zone III / IIIA eines Wasserschutzgebiets.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten. Auch in seiner näheren Umgebung keine FFH-Gebiete vorhanden. Nördlich grenzt eine kartierte Flachlandmähwiese (LRT 6510) an.

#### *Auswirkungen und Vermeidung / Minimierung von Eingriffen:*

Durch das geplante Vorhaben werden Böden mit überwiegend mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen, teilweise mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer auf einer Fläche von max. 0,76 ha neu versiegelt. Das Schutzgut Boden ist damit erheblich betroffen.

Durch die rund um die Reitsportanlage geplanten Baum- und Heckenpflanzungen werden die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Tiere und Landschaft minimiert. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Zisternen gesammelt und für das Ebbe-Flut-System in der Halle und dem Außenplatz verwendet. Das Niederschlagswasser der Freiflächen versickert nach Möglichkeit vor Ort. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser kann vermieden werden.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch das Gewerbegebiet „Alb“ und die umfangreichen geplanten Eingrünungen durch die Neupflanzung von Laubbäumen und Hecken zur Landschaft hin, kann die landschaftliche Wirkung der Baukörper verringert werden. Es entsteht dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:*

Durch die geplanten Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen wie der Verzicht auf Dacheindeckung aus unbeschichtetem Metall (Grundwasserschutz), der umfangreichen Eingrünung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung (Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Tiere, Landschaftsbild), dem Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild), Sammlung von Mist in geschlossenen Behältern (Grundwasserschutz)

Versickerung von Niederschlagswasser der Freiflächen vor Ort können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden.

Die Maßnahmen sind vollumfänglich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### *Kompensationsmaßnahmen:*

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

Umwandlung von Acker zu Grünland

Pflanzung von Feldhecken

Um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe zu erreichen, sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich:

Umwandlung von Acker zu einer mageren Flachland-Mähwiese

Die Maßnahmen sind vollumfänglich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### *Artenschutz (§ 44 BNatSchG):*

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse besteht kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Realisierung des

Gewerbegebietes „Alb II“. Die streng geschützte Feldlerche brütet nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie brütet auf den Ackerflächen in der Umgebung, jedoch nicht im Radius von 100 m um die geplante Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch die Realisierung des Gewerbegebiets „Alb II“ kann ausgeschlossen werden, da eine unmittelbare Betroffenheit nicht festgestellt werden konnte. Durch die Pflanzung von randlichen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Bäumen) und die Entwicklung einer arten- und blütenreichen Wiese innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden neue Brutmöglichkeiten für Vögel, Leitstrukturen für Fledermäuse und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse geschaffen. Streng geschützte Tiere weiterer Artengruppen können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Es ist auszuschließen, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### *Monitoring:*

Die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Pflege der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen wird erstmalig von der Stadt Gammertingen ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

## **7. Umsetzung / Erschließung**

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Trochtelfinger Straße gegeben. Entlang der Trochtelfinger Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden (Wasserversorgung, Abwasserleitungen im Trennsystem, Trafostation der ENBW). Somit ist mit einer zügigen Realisierung des Bauvorhabens nach Herstellung des Bauplanungsrechts durch die Gemeinde zu rechnen.

Gammertingen, den **08.07.2016**

**Anlage:** Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Stand 08.07.2016