

Begründung

Vorentwurf

zum Bebauungsplan „Stein“

und zu den

Örtlichen Bauvorschriften „Stein“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Kettenacker, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
 - 7.2 Umweltbericht
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Bedarf87.4Grünflächen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Bodenordnung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 10.1 Soziale Auswirkungen
 - 10.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
13. Flächenbilanz

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.318 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4/2019).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Gemarkung Kettenacker.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Landtechnik) nach weiterem Gewerbebauland möchte die Gemeinde in der Feldhauser Straße einen Bebauungsplan aufstellen.

Der bestehende Gewerbebetrieb im Stadtteil Kettenacker möchte aufgrund von beengten räumlichen Situationen sein Betriebsareal erweitern. Da der Betrieb auf dem vorhandenen Gelände keine Erweiterung realisieren kann, ist eine Neuordnung im umliegenden Gebiet (Außenbereich) notwendig.

Der Betrieb besteht aus 2 Werkstattgebäuden im östlichen Teil des Plangebiets.

Im Osten des Plangebiets soll die bestehende Betriebshalle in westlicher Richtung um einen überdachten Zwischenbereich und eine neue Betriebshalle mit ca. 60 m Länge nach Westen erweitert werden. Die bisherige westliche Werkstatthalle (Feldhauser Straße 23) wird abgebaut und im Westen des neuen Plangebietes wiedererrichtet.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens sollen mit dem Bebauungsplan „Stein“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind bereits im Besitz des Betriebes.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits am 16.06.2020 gefasst.

4. Überörtliche Planungen**4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

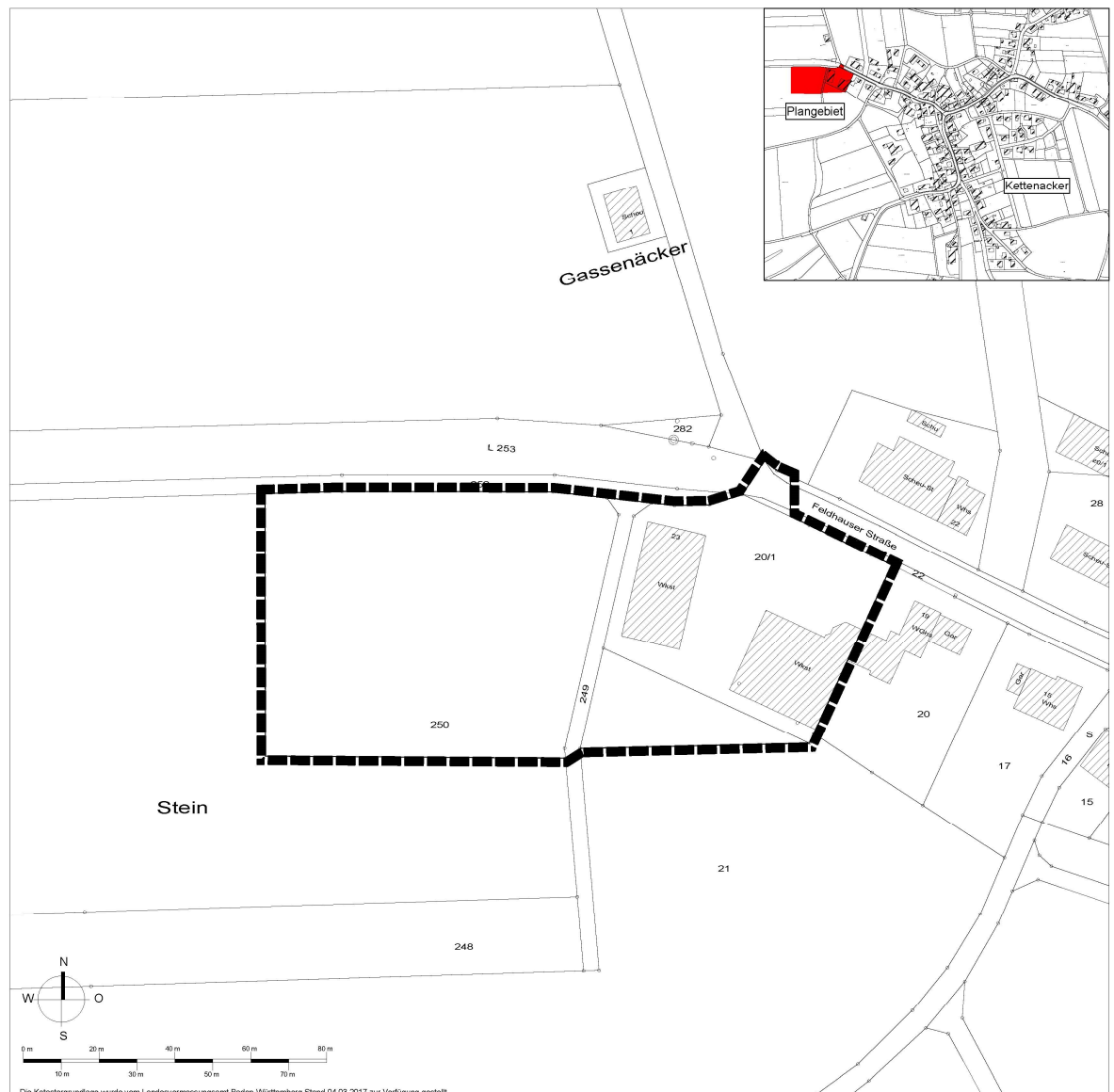
Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich (im Wesentlichen südlich der Feldhauser Straße am westlichen Ortsausgang) und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,04 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 20/1, und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 21, 22, 23, 24, 249 und 250.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Gewann „Stein“, am westlichen Siedlungsrand von Kettenacker. Es ist relativ eben und eignet sich ideal zur gewerblichen Bauflächenentwicklung.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird eine Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung mit Grünordnungsplan erstellt. Die wesentlichen Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung wird im Gemeinderat eingehend erörtert. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Defizits von 27.216 Ökopunkten werden zum Entwurf ergänzt.

7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigelegt.

7.3 Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht erläutert.

Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien besteht kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Realisierung des Gewerbegebietes „Stein“. Es konnten keine Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes ausgemacht werden. In der Retentionsmulde im Plangebiet wurden keine Artvorkommen von Amphibien festgestellt. Die streng geschützte Feldlerche brütet nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Durch die Pflanzung von randlichen Gehölzstrukturen (Feldhecke, Obstbäume) 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 Habitat-ausstattung ausgeschlossen werden.

Es ist auszuschließen, dass bei Umsetzung des Vorhabens und Einhaltung der Maßnahmen 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.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Feldhauser Straße ausreichend erschlossen.

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt wie im Bestand im nordöstlichen Bereich des Flst. 20/1 innerhalb des Ortsbereiches.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Osten des Plangebiets soll die bestehende Betriebshalle in westlicher Richtung um einen überdachten Zwischenbereich und einen neuen Betriebshalle mit ca. 60 m Länge erweitert werden. Die bisherige westliche Werkstatthalle (Feldhauser Straße 23) wird abgebaut und im Westen des neuen Plangebietes wiedererrichtet.

Für das geplante Hallengebäude ist wie im Bestand, ein flach geneigtes Satteldach vorgesehen.

Durch die Expansion des Bestandsbetriebes am Ortsrand werden keine weiteren störenden Betriebe angesiedelt. Die genehmigte Nutzung ändert sich nicht.

8.3 Bedarf

Die Gemeinde möchte mit der Ausweitung der Siedlungsfläche nach Westen die Schaffung neuer Gewerbeflächen unterstützen. Durch diese Maßnahme können zusätzliche Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden.

Das Unternehmen, ein Familienbetrieb mit über 75-jähriger Betriebsgeschichte in der Landtechnik, ist ansässig in der Feldhauser Straße 19 in Kettenacker und benötigt für die notwendige Betriebsvergrößerung dringend Erweiterungsflächen. Die weitere Expansion ist durch die positive Unternehmensentwicklung in den letzten Jahren notwendig geworden. Zusätzlich müssen heute optimale Produktionsabläufe vorhanden sein, um im Wettbewerb zu bestehen. Aus diesen Gründen ist eine größere Investition der Firma mit einer Betriebserweiterung notwendig geworden.

Derzeit sind 4 Mitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.

Der Hallenneubau und die Erstellung einer Abladefläche sind für die Entwicklung des Betriebes aus mehreren Gründen unerlässlich:

Derzeit muss das Be- und Entladen der landwirtschaftlichen Neumaschinen auf der öffentlichen Straße am Ortseingang erfolgen, was zur Behinderung und unter Umständen zu einer Gefährdung des Verkehrs führen kann. Mit dem Neubau kann dieses Problem komplett beseitigt werden.

Darüber hinaus ermöglicht der Neubau eine Zwischenlagerung (vor allem in den Wintermonaten) der zum Teil sehr empfindlichen Maschinen unter Dach, womit eventuelle Schäden und die folgende Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen vermieden werden können. Außerdem bietet die geplante Halle, Lagerflächen für große sperrige Ersatzteile, die dringend unter Dach gelagert werden müssen.

Für eine weitere Expansion des Betriebes und die damit verbundene langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen im strukturschwachen ländlichen Raum schafft der Neubau eine wichtige Voraussetzung.

8.4 Grünflächen

Entlang der Feldhauser Straße sind Verkehrsgrünflächen im Bestand vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets werden private Grünflächen westlich der geplanten Halle des Betriebes festgelegt. Im Westen und Süden grenzen diese Grünflächen mit entsprechenden Bepflanzungen das Gebiet zur freien Landschaft ab.

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf der Grünfläche die Pflanzung von Streuobstbäumen und die Ansaat der Wiesenflächen festgelegt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt wie im Bestand in den Mischwasserkanal.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu erstellende Versickerungsfläche innerhalb der Grünflächen im Plangebiet im Nordwesten des Plangebiets.

Eine Regelung zur getrennten Ableitung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan festgelegt.

Die Schmutzwasserableitung und ggf. weitere Vorbehandlungsanlagen für das verschmutzte Wasser der Hofflächen werden im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Landratsamt abgestimmt und festgelegt.

9.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Gammertingen und des Landkreises Sigmaringen gewährleistet.

9.5 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der landwirtschaftliche Weg innerhalb des Plangebietes (Flst. 249) wird im Westen und Süden an die Plangebietsgrenze verlegt.

10. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

10.1 **Soziale Auswirkungen**

Durch die Betriebserweiterung des bestehenden Betriebes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

10.2 **Städtebauliche Auswirkungen**

Die Erschließung des Gewerbegebiets vergrößert den Siedlungsbereich des Stadtteils Kettenacker in Richtung Westen. Das Gebiet ist bereits über die Landesstraße L 253 erschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets im Gewann „Stein“ in Richtung Westen führt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes. Durch umfangreiche Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird das Gebiet landschaftlich in die Umgebung eingebunden.

10.3 **Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes sind keine neuen Verkehrsflächen und technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) zu erstellen. Daher werden keine weiteren Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Gemeindegebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

11. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit den jeweils nach BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzung festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die vorhandene Ortsstruktur durch diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Das bestehende Wohnhaus und die Werkstatt des Gewerbebetriebs liegen teilweise im Plangebiet und werden ebenfalls als Gewerbegebiet festgelegt. Um eine Wohnnutzung für Betriebsangehörige des Bestands und für die zukünftige Generation zu ermöglichen, wird dies allgemein zulässig gemacht.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen absoluten Gebäudehöhe (GH max.) hinreichend bestimmt.

Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung „abweichende Bauweise“ im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung konkretisiert.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im westlichen und südlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgeboten von der freien Landschaft abgegrenzt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser kann durch die Festlegung zur Dacheindeckung vermieden werden.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Gewerbefläche und die geplanten Eingrünungen durch die Neupflanzung einer Hecke und von Obstbäumen zur Landschaft hin, kann die landschaftliche Wirkung der Baukörper verringert werden. Es entsteht dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft, der durch weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie

- der Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume und, wenn möglich, dem Erhalt der Feldhecke im Geltungsbereich sowie deren Schutz während Bauzeit
- der Verzicht auf Dacheindeckung aus unbeschichtetem Metall (Grundwasserschutz),
- der umfangreichen Eingrünung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch Gehölzpflanzungen,
- dem Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild),
- Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden.

Die Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und sind im Umweltbericht näher erläutert und begründet.

12. Örtliche Bauvorschriften

Es werden Regelungen zur Dacheindeckung für geneigte Dächer und zur Fassadenverkleidung getroffen. Da sich das Plangebiet in exponierter Lage (Ortseingang), sowie an der Landesstraße befindet, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Um den Landschaftsraum durch Lichtbewegungen nicht zu beeinträchtigen werden Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen und sogenannte „Booster“ ausgeschlossen. Zusätzlich werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	1,04 ha	100 %
Gewerbegebiet	0,65 ha	62,5 %
Verkehrsfläche	0,01 ha	1,0 %
private Grünfläche	0,32 ha	30,8 %
Landwirtschaftlicher Weg	0,06 ha	5,7 %

Reutlingen, den 25.08.2020

Gammertingen, den 25.08.2020

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg
Bürgermeister