



Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb III“ Gammertingen-Harthausen

1. Anlass der Planung, Bedarf und vorhandene Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan (FNP)

In den bestehenden Gewerbegebieten „GE Alb“ und „GE Alb II“ im Stadtteil Harthausen sind inzwischen alle Baugrundstücke bebaut bzw. für Erweiterungen verplant.

Aufgrund der aktuellen Anfragen von drei Gewerbebetrieben aus Gammertingen wurden daher seitens der Stadt die Erweiterungsmöglichkeiten westlich der Trochtelfinger Straße untersucht. Seitens des Eigentümers besteht hier Verkaufsbereitschaft, er möchte jedoch den bestehenden landwirtschaftlichen Schuppen behalten und als solchen weiternutzen.

Im FNP ist hier noch eine Erweiterung im Umfang von ca. 1 ha dargestellt. Sinnvoll erscheint jedoch eine Abrundung der Gesamtfläche bis zum landwirtschaftlichen Schuppen und bis zum Feldweg. Auf eine Voranfrage beim Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Raumordnung, wurde von dort mitgeteilt, dass eine Einbeziehung der Fläche östlich des landwirtschaftlichen Schuppens und nördlich des Feldwegs grundsätzlich machbar ist, wenn die Mehrausweisung an anderer Stelle bei den gewerblichen Flächen im FNP durch entsprechende Herausnahme ausgeglichen wird.

Es ist daher vorgesehen, in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB eine entsprechende Änderung des FNP durchzuführen: Die gewerbliche Fläche in Gammertingen-Harthausen wird um ca. 1 ha vergrößert, eine gewerbliche Fläche an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Neufra wird um ca. 1 ha verringert.

2. Plangebiet und zentrale Planungsinhalte

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 151 Gemarkung Harthausen mit einem Messgehalt von ca. 1,9 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 5 m (Min. ca. 785 m ü. N.N. an der Trochtelfinger Straße beim Naturdenkmal, Max. ca. 790 m ü. N.N. im nord-westlichen Grundstücksteil an der Grenze zum GE Alb II). Die Fläche wird heute überwiegend als Ackerland genutzt.

Es sind im Gebiet vier neue Gewerbegrundstücke eingeplant: Für die geplanten Grundstücke B bis D gibt es konkrete Anfragen. Das im Norden an das bestehende GE Alb II angrenzende geplante Grundstück A steht als künftige Entwicklungsfläche für die angrenzenden Grundstücke oder als eigenständige Gewerbefläche für eine künftige Verlagerung oder Neugründung eines Gammertinger Betriebes zur Verfügung. Im Westen ist eine private Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) vorgesehen.

3. Umgebung

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt das Gebiet an das bebaute Gewerbegebiet „GE Alb II“ an. Für dieses besteht ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 2016, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung bei maximalen Gebäudehöhen von 10 bzw. 12 Metern, GRZ 0,8 und Dachneigungen von 0 bis 20 Grad festsetzt. Im Osten grenzt das Gebiet an die Trochtelfinger Straße und somit an das bestehende „Gewerbegebiet Alb“. Für dieses besteht ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 2008, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung bei maximalen Gebäudehöhen von 10 bzw. 15 Metern, GRZ 0,7 und Dachneigungen von 0 bis 30 Grad festsetzt.

Der Abstand von der Südgrenze der geplanten GE-Fläche zum nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung an der Trochtelfinger Straße (Haus Nr. 35) beträgt ca. 130 m.

4. Wesentliche geplante Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Gewerbebaufläche in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes, abgestimmt auf die dort vorhandenen Festsetzungen.

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 ca. 55 m an der Baugrenze zur Trochtelfinger Straße soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 m (über EFH) zulässig sein. In der weiteren überbaubaren Grundstücksfläche soll die Gebäudehöhe auf maximal 10 m (über EFH) begrenzt werden.

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 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.

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

Im Bebauungsplan „GE Alb“ ist westlich der Trochtelfinger Straße noch eine Fläche für eine Retentionsmulde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese wurde jedoch abweichend hiervon außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Daher wird hier nunmehr in Übereinstimmung mit der Darstellung im aktuellen FNP und der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5. 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 der Begründung beigelegt.

Die zu behandelten Umweltaspekte können allgemeinverständlich wie folgt zusammengefasst werden:

Die Stadt Gammertingen möchte im Ortsteil Harthausen einen qualifizierten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb III“ nach § 30 BauGB aufstellen und damit die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiterem Gewerbe schaffen. Die Größe des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 2,69 ha. Darin sind auch ein Teil der Trochtelfinger Str. und eine angrenzende Ackerfläche enthalten. Die Größe des überplanten Gebietes beträgt ca. 1,9 ha. Das geplante Gewerbe schließt sich an das bestehende Gewerbegebiet „Alb II“ an.

Inhalte des Bebauungsplanes

Eine Versiegelung von maximal 80 % der Grundstücksfläche ist erlaubt. Hieraus ergibt sich eine Fläche von 13.683 m², die im Gewerbegebiet 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 und Intensivgrünland zu extensivem Dauergrünland.

Übergeordnete Planungen

Im FNP GVV Laucherttal (3. Fortschreibung, Stand des Verfahrens: Feststellungsbeschluss vom 20.04.2016) ist das geplante Gewerbegebiet nur zu einem Teil als GE dargestellt. Für die weiter benötigte Fläche von 1 ha wird eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB angestrebt. Eine Herausnahme von 1 ha Gewerbefläche ist an anderer Stelle des FNPs geplant.

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich überwiegend als Acker, zu einem Teil auch als intensives Grünland genutzt. Im Süden befindet sich ein Grünstreifen mit zwei mächtigen Linden,

die als Naturdenkmal geschützt sind und zwei weiteren Bäumen. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes befinden sich relativ junge Obstbäume. Die standortbedingt eher kargen Böden bieten ein hohes Potenzial für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt. Das Gebiet liegt in der Zone III / IIIA eines Wasserschutzbereichs. Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten. Auch in seiner näheren Umgebung keine FFH-Gebiete vorhanden.

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. 1,4 ha neu versiegelt. Das Schutzgut Boden ist damit erheblich betroffen.

Die beiden mächtigen Linden bleiben erhalten. Durch die um das neue Gewerbe 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 einer Retentionsmulde zugeführt und dort versickert. 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 die Gewerbegebiete „Alb“ und „Alb II“ und die umfangreichen geplanten Eingrünungen durch die Neupflanzung von Laubbäumen und einer Hecke 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 Festsetzung zum Erhalt der Linden (Naturdenkmal), Schutz während Bauzeit der Erschießungsstraße

der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

der Verzicht auf Dacheindeckung aus unbeschichtetem Metall (Grundwasserschutz),

der umfangreichen Eingrünung der baulichen Anlagen im Plangebiet durch Gehölzpflanzungen, dem Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild),

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort,

können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden.

Die Maßnahmen werden vollumfänglich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Kompensationsmaßnahmen

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

Umwandlung von Acker und intensivem Grünland zu extensivem artenreichen Grünland,

Pflanzung einer Feldhecke

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

Diese werden zum Entwurf festgesetzt.

Dem innerhalb des Geltungsbereiches verbleibenden Eingriff von insgesamt 151.436 Ökopunkten stehen im gleichen Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Der Eingriff kann mit Umsetzung der Maßnahmen gemäß § 15 BNatSchG im naturschutzrechtlichen und –fachlichen Sinn vollumfänglich kompensiert werden.

Die Maßnahmen werden vollumfänglich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse besteht kein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Realisierung des Gewerbegebietes „Alb III“. 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 III“ kann ausgeschlossen werden, da eine unmittelbare Betroffenheit nicht festgestellt werden konnte. Durch die Pflanzung von randlichen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Feldhecke) 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 und Einhaltung der o. g. 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.

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.

6. Umsetzung

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

Stand: Entwurf Gammertingen, den **17.07.2018**

Anlage: Umweltbericht, Stand 20.07.2018