



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Obere Losterbach

– *Gewerbegebiet* –

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss, 20.07.2017



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Losterbach“ in der Gemeinde Gemmingen.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gemmingen mit insgesamt 5.080 Einwohnern liegt im Landkreis Heilbronn an der B 293 und der Stadtbahntrasse Eppingen – Heilbronn. Die Gemeinde liegt dabei auf der Entwicklungsachse von Heilbronn über Leingarten / Schwaigern nach Eppingen und gliedert sich in den Kernort Gemmingen und den Ortsteil Stebbach.

Am Kernort Gemmingen finden sich am Südrand der Ortslage in Orientierung auf die B 293 ausgedehnte Bestandsgewerbeflächen, welche einen räumlichen Schwerpunkt innerhalb der Siedlungsstruktur von Gemmingen bilden und aufgrund Ihrer Lage zur B 293 und der Stadtbahntrasse auch als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen eine regionale Bedeutung besitzen.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache

- dass in den bislang entwickelten gewerblichen Bauflächen nördlich der B 293 mittlerweile alle gewerblichen Baugrundstücksflächen bebaut oder veräußert wurden,
- die gewerbliche Aufsiedlung nördlich der B 293 sich damit im Abschluss befindet
- und derzeit keine gewerblichen Baugrundstücksflächen am Standort Gemmingen mehr angeboten werden können.

Vor dem Hintergrund

- des raumordnerischen Ziels des regionalen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen und der damit verbundenen Absicht einer Konzentration gewerblicher Bauflächen an leistungsfähigen Erschließungsachsen (hier B 293 und Stadtbahntrasse)
- und der kommunalen Zielsetzung der räumlichen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Losterbach im Sinne des gewerblichen Standortprofils der Gemeinde Gemmingen

ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Damit verbunden ist die aktuelle Ansiedlungsabsicht eines größeren gewerblichen Betriebs, welche rund 2,2 ha der geplanten gewerblichen Flächen unmittelbar bebauen und weitere Flächen in einer Größenordnung von 1,25 ha als mittelfristige Entwicklungsflächen vorhalten möchte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Im Hinblick auf die Novellierung des Baugesetzbuchs von Mai 2017 (Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach § 245c (1) BauGB das Bebauungsplanverfahren nach den bisher zur Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Anforderungen des § 245c (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Losterbach“ liegt auf Gemarkung Gemmingen und wird gebildet:

- im Norden durch den Verlauf des parallel zur Bundesstraße liegenden Erschließungs- bzw. Feldwegs,
- im Osten durch den Rand der Bestandsgehölze an der Böschungslage zur Industriestraße und durch die Industriestraße selbst,
- im Süden durch den in der Muldenlage liegenden und von der Industriestraße nach Westen abzweigenden Feldweg
- sowie im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 7630.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist dem beiliegenden Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Losterbach“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 7626, 7629 und 7630 sowie Teil der Industriestraße (Flst 7417/1). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 6,37 ha.

4. Vorhandene Optionen der Innenentwicklung / städtebauliche Alternativenprüfung / Flächenlaout und gewerblicher Flächenbedarf

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet bezieht sich auf Außenbereichsflächen. Im Sinne des §1(5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Hierbei ist zunächst klarzustellen, dass der Bebauungsplan aus Anlass eines ansiedlungswilligen Betriebes aufgestellt wird, welcher über einen Flächenbedarf von 3,5 ha verfügt, mithin mögliche Alternativstandorte im Innenbereich vor dem Hintergrund dieses Flächenanspruchs zu sehen sind. In diesem Rahmen ist festzustellen, dass in der Gemeinde Gemmingen im Kernort Gemmingen im Bereich des Gewerbegebietsstandortes südlich der Bahntrasse derzeit grundsätzlich und unabhängig von der Flächengröße keine Optionen für eine bauliche Innenentwicklung im gewerblichen Kontext mehr bestehen, damit die gewerblichen Bauflächen am Standort Kernort Gemmingen ausgeschöpft sind bzw. sich aktuell in der Aufsiedlung befinden. Dabei sind die im Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplans nördlich der B 293 vorhandenen Flächenpotenziale zwar in Teilen noch nicht bebaut, sind jedoch zu Teilen bereits veräußert. Die übrigen Flächenpotenziale sind reserviert und gehen in Kaufverträge über, sobald die Resterschließung vollzogen wird (Die Beauftragung der Resterschließung durch den Gemeinderat erfolgt noch im Jahr 2016). Insofern stehen die bislang unbebauten Grundstücke nicht mehr dem Markt zur Verfügung und es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Resterschließung der Losterbachstraße die gewerblichen Grundstücke – sofern es sich nicht um Sicherungsflächen für Betriebserweiterungen und grünordnerische Flächen handelt - in Kürze bebaut werden. Ein entsprechender Nachweis der aktuellen Flächenverfügbarkeit wird den Genehmigungsbehörden außerhalb des öffentlichen Verfahrens vorgelegt, da damit vertrauliche Angaben zum Eigentum verbunden sind.

Am Standort Stebbach bestehen zwar kleinteilige Entwicklungspotenziale nördlich der Ringstraße, hier sind jedoch die Flächenpotenziale in ihrer Quantität sehr kleinteilig und nicht ausreichend, die geschilderten Flächenansprüche zu decken. Darüber hinaus steht aus der laufenden Ortsentwicklungsplanung Stebbach der gewerblichen Innenentwicklung die städtebauliche Zielstellung entgegen, den gewerblichen Standort in Stebbach aufgrund der Konfliktwirkungen auf die Nachbarschaft und die Erschließungsprobleme mittelfristig zugunsten einer Wohnnutzung aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bestehen damit keine Flächenpotenziale im Innenbereich, auf die zurückgegriffen werden kann.

In diesem Rahmen trifft der Regionalplan Heilbronn-Franken wie auch der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen eine klare standörtliche Aussage und Abwägungsentscheidung hinsichtlich des Standortes Obere Losterbach, indem hier ein regionaler Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen wurde und auch der Flächennutzungsplan diesen Standort in Abwägung alternativer Standorte bereits auf Basis der Alternativenprüfung auf FNP-Ebene als geplante gewerbliche Baufläche darstellt.

Dies insbesondere vor dem Hintergrund

- dass mit der vorhandenen Erschließung über die Industriestraße und die L 1107 andockend an die überörtliche Trasse der B 293 keine sensiblen Siedlungsstrukturen / Wohnlagen beeinträchtigt werden,
- dass eine leistungsfähige Anbindung über die Industriestraße an die L 1107 besteht und der Anschluss an die überörtliche Trasse an die B 293 in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet gelegen ist,
- dass der Standort Obere Losterbach in einer noch guten fußläufigen Entfernung (ca. 500m) zum Stadtbahnhaltepunkt Gemmingen (schienengebundener Nahverkehr) gelegen ist,
- dass mit einer Gebietsentwicklung keine Freiräume in Anspruch genommen werden, welche für die Adressbildung der Gemeinde Gemmingen von Bedeutung sind (wie bspw. mögliche Alternativflächen im Bereich des Ortseingangs nördlich und südlich der Schwaigerner Straße) und
- dass mit Ausnahme des Schutzguts Boden in keine landschaftsplanerisch wertvollen Strukturen eingegriffen wird, wie dies an möglichen Alternativstandorten bspw. im Bereich der Auelage südlich der Schwaigerner Straße oder den Hanglagen nördlich der Schwaigerner Straße der Fall wäre. (Im Hinblick auf das Schutzgut Boden vgl. Prüfung von Alternativstandorten im Kontext der Belange der Landwirtschaft).

Im Hinblick auf das Flächenlayout des Bebauungsplans und damit auch im Kontext zur Frage des Flächenbedarfs sind folgende Darlegungen zu treffen:

Von den rund 6,37 ha des Geltungsbereichs entfallen

- rund 2,2 ha an gewerblicher Baufläche auf einen ansiedlungswilligen Betrieb. Dieser Betrieb wird diese gewerbliche Baufläche vollumfänglich für seine Betriebsverlagerung und betriebliche Expansion am Standort Gemmingen benötigen und bebauen,
- rund 1,25 ha an gewerblicher Baufläche, welche der ansiedlungswillige Betrieb für seine mittelfristige weitere Betriebsentwicklung vorhalten wird,
- rund 2,1 ha an weiterer gewerblicher Baufläche, welche für die weitere kommunale gewerbliche Entwicklung am Standort des regional bedeutsamen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden, nachdem am Standort Gemmingen wie oben geschildert keine gewerblichen Flächen mehr verfügbar sind.

Damit entfallen rund 60% der gewerblichen Bauflächenentwicklung auf das konkrete Vorhaben eines ansiedlungswilligen Unternehmens mit einem nachweisbaren Flächenbedarf und lediglich ca. 2,1ha entfallen auf eine gewerbliche Flächenentwicklung im Zuge einer weiteren Angebotspolitik, wobei hier die derzeit nicht mehr verfügbaren Flächenreserven am Standort Gemmingen und die Lage in einem regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen anzuführen sind.

Die übrigen Flächen entfallen auf die innere Gebieterschließung (0,45 ha) und grünordnerische Maßnahmen (0,33ha), welche im Zusammenhang mit den oben beschriebenen gewerblichen Bauflächen stehen.

5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet bezieht sich durchgängig auf den Außenbereich und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. In den Randbereichen zur Bundesstraße und zur Industriestraße finden sich (außerhalb des Plangeltungsbereichs liegend) entlang der Böschungskanten lineare Gehölzbestände.

Abb.: Blick von der Industriestraße auf das Plangebiet / Blick von der Böschungskante der B 293 auf das Plangebiet / Gehölzstruktur am Rand der B 293 / Industriestraße

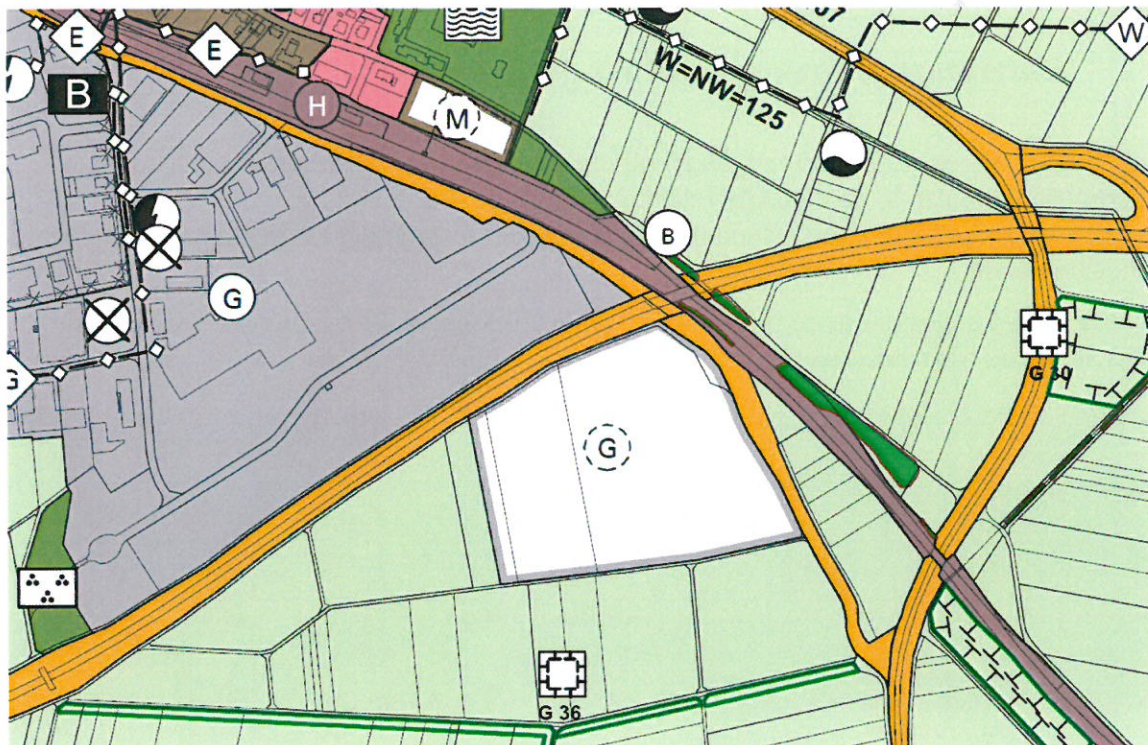


6. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen stellt das Plangebiet komplett als gewerbliche Baufläche dar. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Abb.: Festgestellter Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen- Gemmingen – Ittlingen



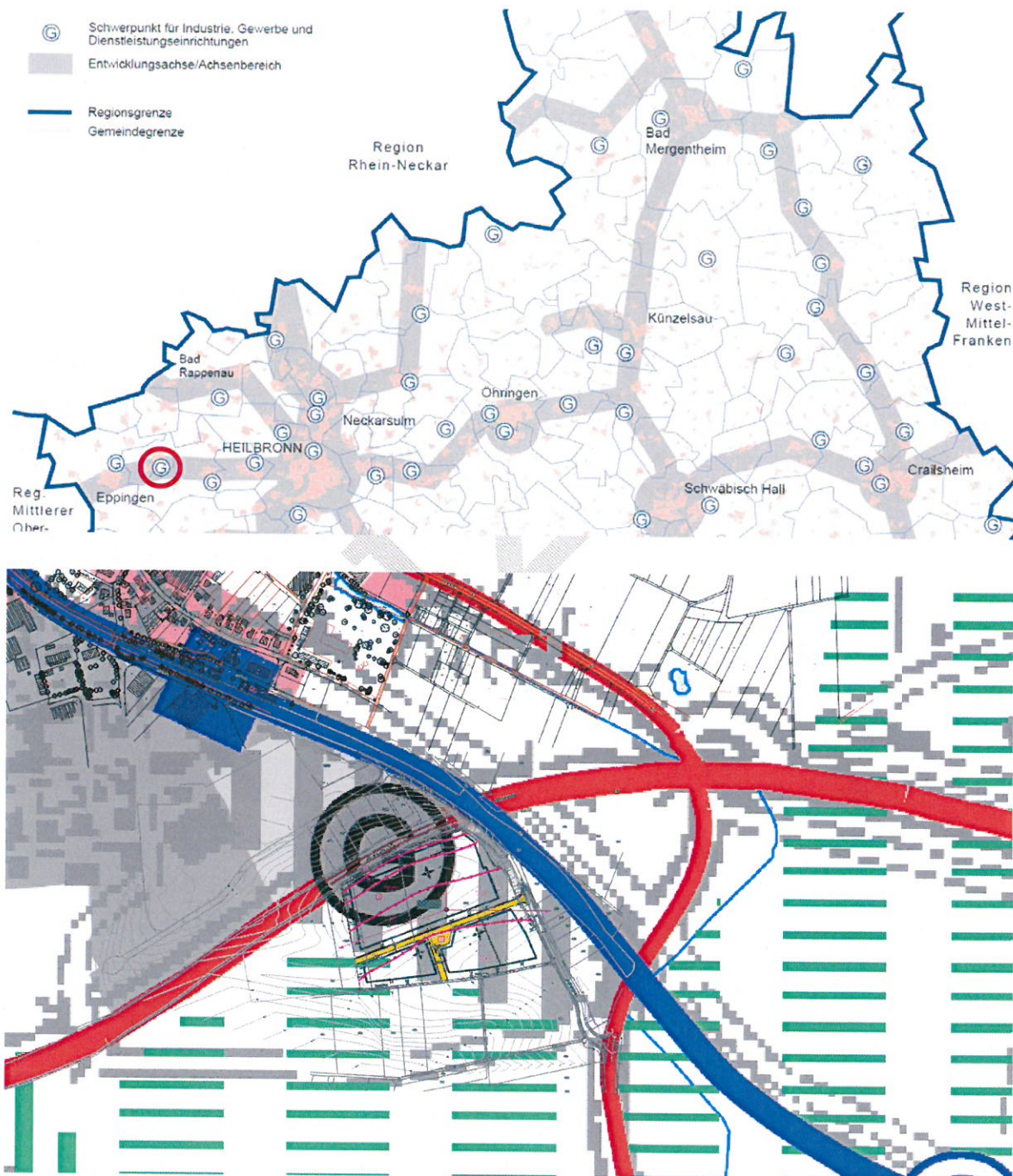
Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem strukturellem Raumwiderstand, jedoch hohen Bodenbonitäten im Kontext der landwirtschaftlichen Eignung dar. Der Landschaftsplan konstatiert für das Plangebiet und dessen räumliches Umfeld landschaftsstrukturelle Defizite im Hinblick auf die Ausgeräumtheit des Landschaftsraums aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und definiert als Vorschlag für Maßnahmen zum Biotopverbund einen Heckenzug entlang des südlich des Plangebietes nach Westen verlaufenden Feldwegs.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist am Standort Gemmingen einen regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen aus. Dieser Standort hat eine regionale Bedeutung und liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn – Eppingen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken: Strukturkarte gewerblicher Schwerpunkte und Auszug aus dem Regionalplan, Quelle RV Heilbronn-Franken 2016 in Überlagerung mit dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans



In der konkreten Lage erstreckt sich der regionale Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen südlich der Stadtbahnachse auf die derzeit in Aufsiedlung befindlichen gewerblichen Flächen nördlich der B 293 sowie südlich der B 293 auf Flächenpotenziale entlang der Industriestraße. Die Flächendarstellung des Regionalplans geht damit deutlich über die im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Flächen hinaus, welche dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen: Weitere in der gebietsscharfen Darstellung des Regionalplans enthaltene Flächenpotenziale liegen hierbei südöstlich des Geltungsbereichs in Richtung des Anschlusses der Industriestraße an die L 1107 und östlich der Industriestraße zwischen Industriestraße und Bahntrasse (vgl. Plandarstellung oben). Beide Flächenpotenziale können bei einer weiteren gewerblichen Entwicklung ebenso wie der Geltungsbereich des B-Plans Obere Losterbach unmittelbar von der Industriestraße aus erschlossen werden.

In der Überlagerung des Plangeltungsbereichs mit dem Regionalplan zeigt sich, dass der Plangeltungsbereich am Westrand leicht in den regionalen Grünzug reicht. Die Darstellung sowohl der flächenhaften Grünzüge wie auch der regional bedeutsamen Schwerpunkte im Regionalplan Heilbronn-Franken ist dabei zwar gebietsscharf, nicht aber parzellenscharf. Vor dem Hintergrund des Verlaufs und der Lage der Bestandsflurstücke sowie dem Ziel einer ökonomisch nachhaltigen Ausnutzung besteht hier also die Möglichkeit einer abschließenden Ausformung, welche hier von Seiten der Gemeinde Gemmingen gesehen wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans sich aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche heraus entwickelt. Diese Fläche wurde auch im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens mit den Fachbehörden, hier auch mit der Regionalverband Heilbronn-Franken als Träger der Regionalplanung und dem Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde abgestimmt. Bedenken hinsichtlich der Ausweisungen hinsichtlich der Lage zum regionalen Grünzug wurden dabei im Beteiligungsverfahren (Entwurfsoffenlage aus dem Jahr 2007) des Flächennutzungsplans nicht vorgebracht.

Die in der Plandarstellung des Bebauungsplans vom geplanten Wendehammer aus nach Westen und Süden und damit in Richtung des regionalen Grünzugs reichenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen zunächst nicht ausgebaut werden, sondern dienen ausschließlich dem Zweck und der zukünftigen planerischen Vorsorge, in der langfristigen planerischen Perspektive die Option einer weiterführenden Gebietsentwicklung offenzuhalten, wenn andere Entwicklungsoptionen des regionalen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen (vgl. oben) ausgeschöpft wären.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs. Das nächstangrenzende geschützte Biotop liegt nördlich des Plangebietes zwischen Industriestraße und Stadtbahntrasse (Trockenmauer „Obere Losterbach“) sowie nördlich der Bahntrasse die Feldhecke / das Feldgehölze „nördlich der Flurscheide“. Bei beiden Biotopen sind ausgehend von den im Plangebiet absehbaren Nutzungen jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dennoch erfüllt auch das Gehölz entlang der Böschungskante der Industriestraße den Anforderungen des Biotopschutzes als Heckengehölz. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Abb: Schutzgebietskulissen, Quelle LUBW, 2016



Aussagen des landesweiten Biotopverbunds

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernflächen und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds bezogen auf den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

Abb.: Landesweiter Biotopverbund, Quelle LUBW, 2016



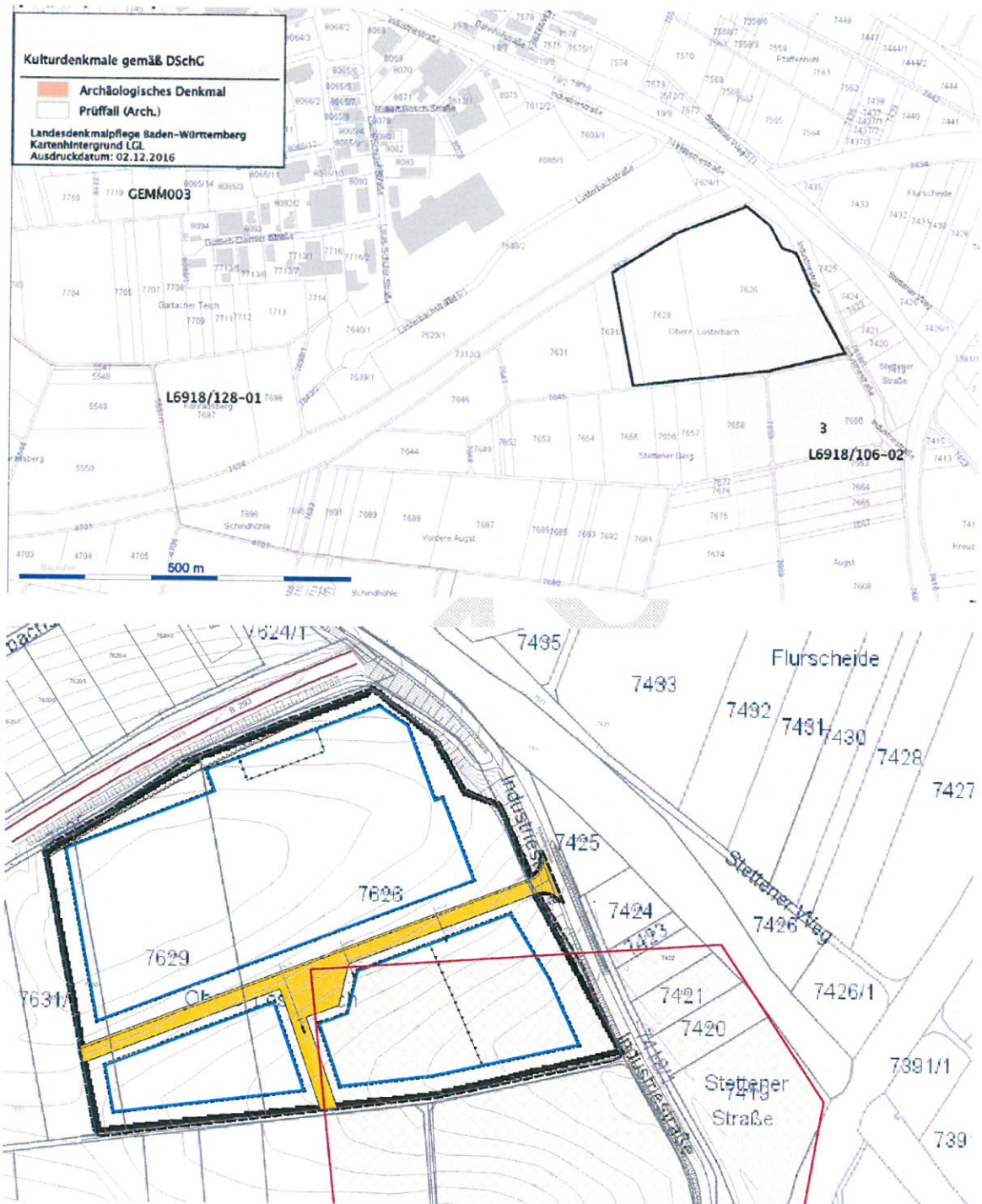
Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Auf Luftaufnahmen sind dabei nach Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege Strukturen zu erkennen, die auf das Vorliegen archäologischer Befunde hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen. In Luftbildern sind dabei insbesondere auf Parz. 7660 im gepflügten Feld mehrere große rechteckige Strukturen deutlich erkennbar. Ob sich diese mutmaßlich archäologischen Befunde nach Norden fortsetzen, ist wegen des Bewuchses auf Parz. 7626 nicht erkennbar. Eine vorherige Prospektion wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege zur Vermeidung von Verzögerungen im Bauablauf dringend empfohlen. In diesem Rahmen wurde für einen 1. Abschnitt des Baugebietes Obere Losterbach in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Sondierung durchgeführt. Laut Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege vom 17.03.2017 wurden im untersuchten 1. Abschnitt keine archäologischen Kulturdenkmale angetroffen. Damit können die Planungen in diesem Bereich umgesetzt werden. Für die weitergehenden Abschnitte werden die Prospektionen fortgesetzt.

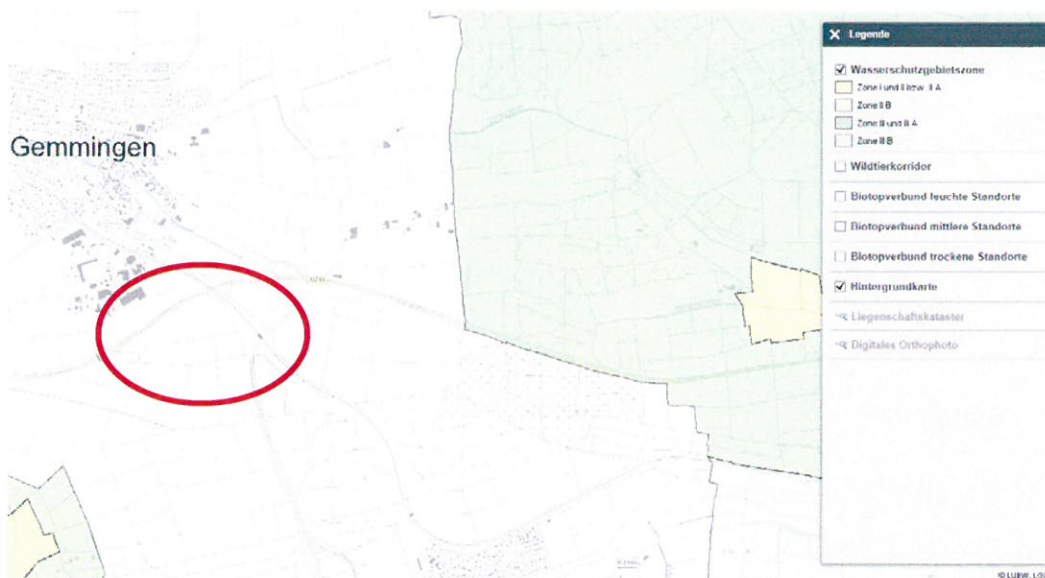
Abb.: Lage des archäologischen Prüffalls (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)
und Überlagerung der Prüffallfläche mit dem Bebauungsplan



Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

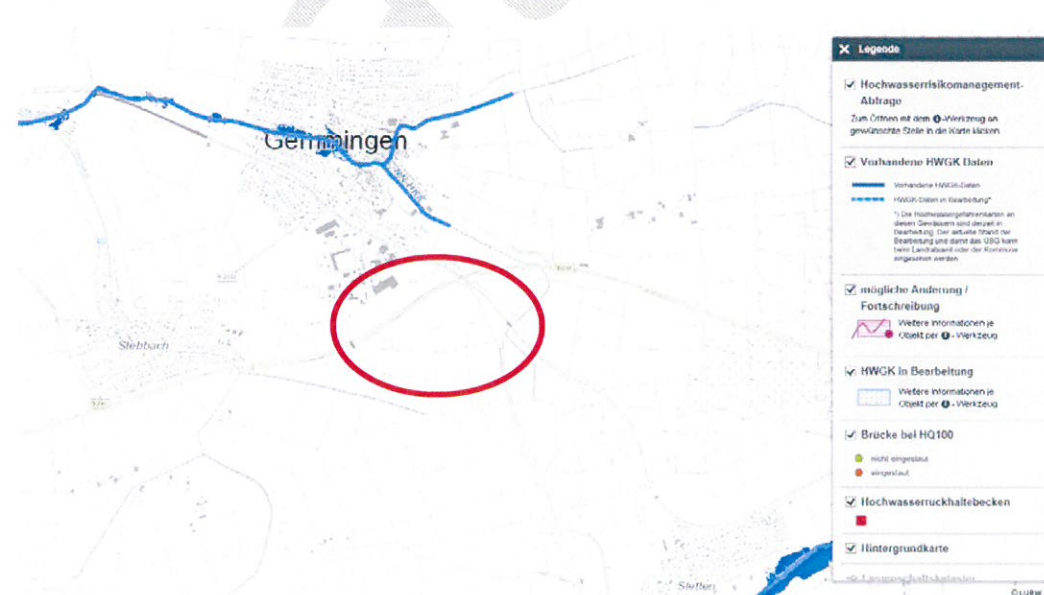
Abb.: Lage von Wasserschutzgebieten (Quelle LuBW 2016)



Überschwemmungsgebiete

Im Gebiet besteht laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte kein unmittelbarer Kontext zu Gewässern und damit hochwassergefährdeten Bereichen

Abb.: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle LuBW 2016)



Belange der Landwirtschaft – Standörtliche Alternativenprüfung

Nach §1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird das Plangebiet demnach konsequenterweise der Vorrangflur Stufe I zugeordnet, in der Flächenbilanzkarte ebenfalls als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert. Damit entstehen durch die Baugebietsentwicklung Eingriffswirkungen in für die Landwirtschaft hochwertige Flächen. Vor diesem Hintergrund wurden – trotz der regionalplanerischen Widmung des Standortortes als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen und trotz der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans vollzogenen Abwägungsentscheidung im Zuge der dortigen Alternativenprüfung - andere in Frage kommende Standorte für eine gewerbliche Entwicklung hinsichtlich ihres Eingriffs in die Landwirtschaft und gegenüber anderen Abwägungsaspekten nochmals näher betrachtet.

Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2016), Lage des Plangebietes in rot markiert

Wirtschaftsfunktionenkarte Gemmingen

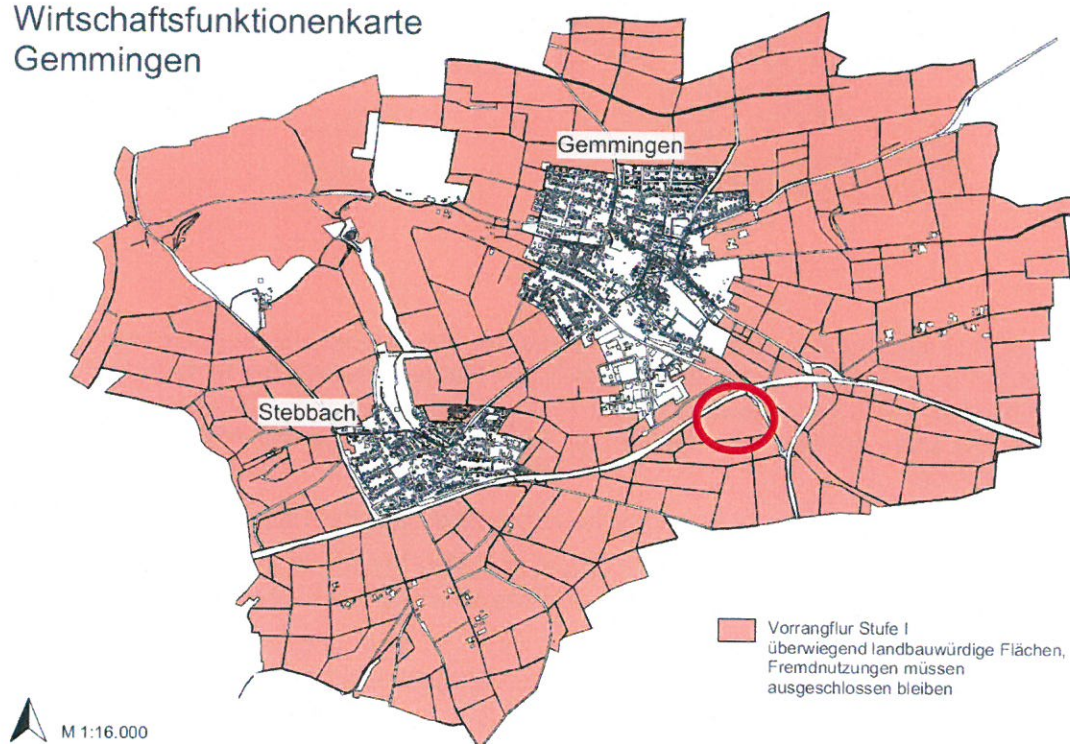
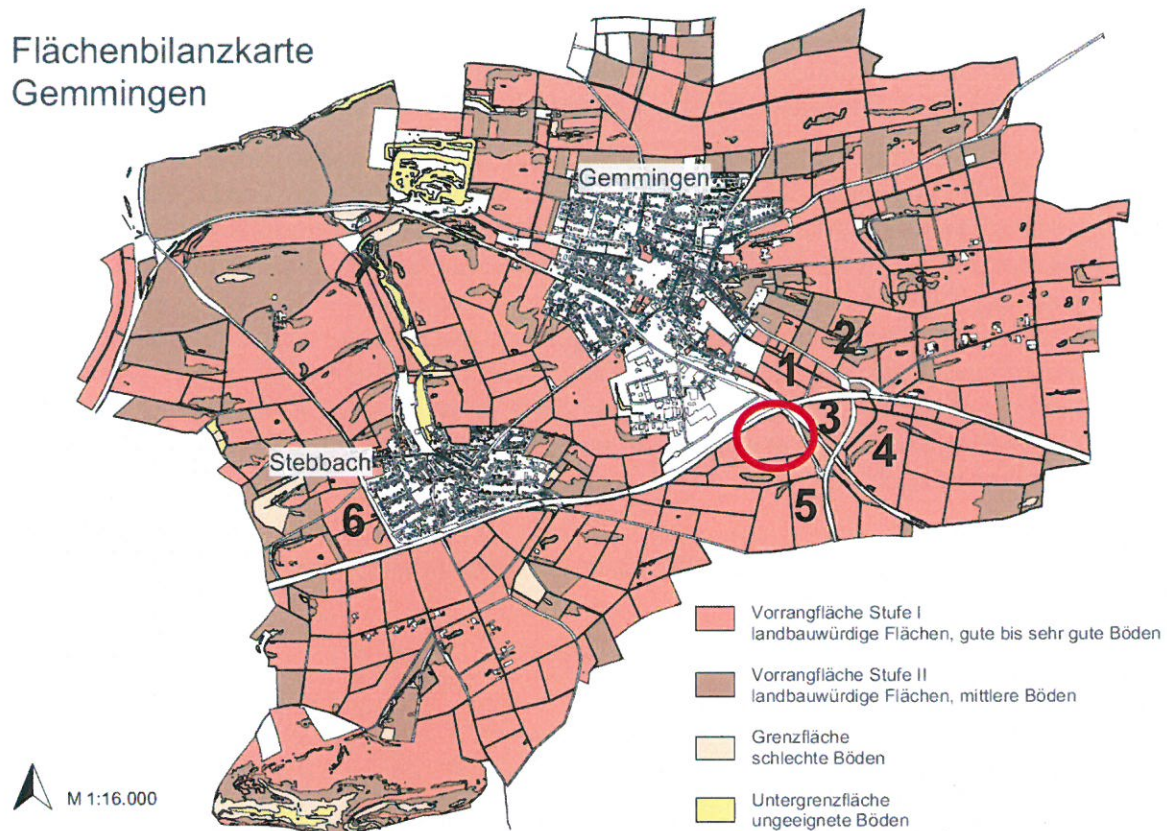


Abb: Flurbilanz (Quelle: LEL, 2016), Lage des Plangebietes in rot markiert, mögliche Alternativstandorte mit Nummern markiert (vgl. Ausführungen in Begründung)

Flächenbilanzkarte Gemmingen



Grundlage der Betrachtung möglicher Alternativstandorte war hierbei eine vergleichbare Flächengröße aufgrund des durch den ansiedlungswilligen Betriebs definierten Mindestgröße von ca. 3-3,5ha sowie eine Erschließbarkeit der Alternativflächen unmittelbar vom Anschluss der B 293 aus. Zur Lage der Alternativflächen vgl. Eintrag in Kartendarstellung in der Flächenbilanzkarte oben.

Vor diesen Rahmenbedingungen ist für mögliche alternative Standorte festzustellen:

Alle in Frage kommenden Alternativstandorte liegen ebenfalls innerhalb der Vorrangflur Stufe 1 der Wirtschaftsfunktionenkarte, da diese die gesamte landbaufähige Gemarkung als Vorrangflur Stufe 1 kategorisiert.

Im Hinblick auf die Flächenbilanzkarte sind mögliche Alternativstandorte wie folgt einzuschätzen:

- Alternativstandort 1 (Gewann Pfaffenohl: westlich Kreisverkehr / Anschluss B 293 / südlich Schwaigerner Straße): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe 1, zudem Lage im sensiblen Auebereich und nachhaltige Beeinträchtigung des Siedlungsbilds im Vorfeld der Ortslage des Kernorts Gemmingen

- Alternativstandort 2 (Gewanne Ringle / Himmelberg, Oberer Schwaigerner Weg, Krumme Äcker: westlich/nördlich Kreisverkehr / mit Anschluss an B 293 und in Hanglage nördlich B 293 / Schwaigerner Straße): In größerem Maße auch Flächen der Vorrangstufe 2 enthalten, hier jedoch deutlich stärkere Topographie mit einer südexponierten Hanglage mit deutlich schwerwiegenderen Eingriffen in das Landschaftsbild und für gewerbliche Entwicklung in großen Teilen nicht adäquaten Hangneigungen. Nähe zu sensiblen Wohnlagen am Ostrand von Gemmingen und räumlicher Kontext zu Aussiedlerstandorten, im Ostteil bereits Randbereich regionaler Grünzug
- Alternativstandort 3 (Gewann Flurscheide, südlich Kreisverkehr / Anschluss B 293 / westlich L 1107): Zu geringes Flächenlayout, nur zusammen mit Standort 4 denkbar, zudem ebenfalls Vorrangfläche Stufe 1
- Alternativstandort 4 (Gewanne Diebsweg, Mittlerer Schreckenbach, südlich Kreisverkehr mit Anschluss B 293 / östlich L 1107): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe 1, kleinere Anteile auch Vorrangflur Stufe 2, jedoch Lage in regionalem Grünzug, vorhandene Offenlandbiotope
- Alternativstandort 5 (Gewann Augst, südlich Anschluss Industriestraße an L 1107): ebenfalls Vorrangfläche Stufe 1, mit Ausnahme der Flächen an Industriestraße zudem Lage in regionalem Grünzug
- Alternativstandort 6 (Gewanne Gänsbügel, Bühnpfad nordwestlich AS B 293/ Stebbach): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe 1, kleinere Anteile auch Vorrangflur Stufe 2, immissionsschutzrechtlich problematische Lage Nähe zur Wohnbebauung am Westrand von Stebbach, starke Wirkung auf Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund der dargelegten Aspekte zu den möglichen Alternativstandorten liegen die Alternativen entweder ebenfalls auf für die Landwirtschaft wertvollen Standorten oder bedingen in der Abwägung andere restriktive Kriterien im Sinne des Naturschutzes bzw. Immissionsschutzes, so dass die Alternativflächen in der Summe nicht über bessere Standortigenschaften verfügen, als der Geltungsbereich des Plangebietes.

Nichtsdestotrotz sind am Plangebietsstandorten dennoch nachhaltige Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials durch die geplante gewerbliche Entwicklung zu konstatieren.

Um auch die Frage nach möglichen Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Betrieben noch konkreter in die Abwägung einzustellen, wurden von Seiten der Gemeinde Gemmingen die derzeitigen Besitz- und Pacht- bzw. Bewirtschaftungsverhältnisse abgeprüft. In der Summe ist nicht davon auszugehen, dass der Flächenentzug zu Existenzgefährdungen derzeit bewirtschaftender Betriebe führen wird.

Eine entsprechende Darlegung wird den Genehmigungsbehörden außerhalb des öffentlichen Verfahrens vorgelegt, da damit vertrauliche Angaben zum Eigentum und Pachtverhältnissen verbunden sind.

Immissionsschutz

Zur Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf Emissionen ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich der nächstangrenzenden Wohnnutzungen und Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) erarbeitet.

Resultierend aus dem Fachgutachten wurden zum einen zum Schutz der nächstangrenzenden Wohnbebauung Emissionskontingente innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Darüber hinaus wurden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

Auf das genannte Gutachten samt Anlagen wird verwiesen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplans

Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über eine artenschutzrechtliche Habitatanalyse und aufgrund der fehlenden Zeit für vertiefende Beurteilung im Zuge einer Kartierung über eine Worst-Case-Analyse. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen gibt dabei Maßgaben zur Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vor, welche als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplans

7. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Ansiedlungsabsicht eines größeren gewerblichen Betriebs, welcher seinen Firmenstandort verlagern und durch Fusion mit einem weiteren Unternehmen eine deutliche betriebliche Weiterentwicklung verfolgt. Im Rahmen des Ansiedlungsvorhabens ist eine Betriebsentwicklung in zwei Bauabschnitten im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen (BA 1: ca. 2,2 ha , BA 2 ca. 1,25 ha).

Die Erschließung der zukünftigen Betriebsflächen soll von der Industriestraße aus über eine nach Westen von der Industriestraße aus ansteigende Sticherschließung in die Tiefe erfolgen, von deren Ende aus das Betriebsgrundstück nach Norden erschlossen werden soll. Für den Betrieb ist aufgrund betrieblicher Erfordernisse ein einheitliches Plateau auf einer Ebene von 233,5 m ü.NN. von Nöten, welches aufgrund des bewegten Reliefs nur durch ein Eingraben bzw. Aufschütten vollzogen werden kann.

Die Hallenhöhe wird von der Plateauhöhe aus auf absolut 13,5m definiert, eine Ausnahme bilden geplante Lagersilos am Südrand des Baufensters, für welche eine Höhe bis zu 26,5m über Plateauhöhe erforderlich sind.

Von der Sticherschließung werden zudem weitere gewerbliche Flächen in einer Größenordnung von rund 2,1 ha nach Süden und Südosten aus erschlossen. Hier werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Flexibilität für betriebliche Entwicklungen im Kontext zum angrenzenden Straßenraum Hallenhöhen von 12,0m vorgesehen, jedoch keine Plateauflächen definiert, da die Betriebsgrößen bzw. die notwendigen Größen der gewerblichen Baugrundstücke noch nicht feststehen.

Von der Wendeplatte aus wird durch das Vorsehen von öffentlichen Straßenflächen nach Westen und Süden eine Erschließung von weitergehenden gewerblichen Flächenpotenzialen offen gehalten; diese Straßenabschnitte werden jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahme noch nicht ausgebaut, sondern dienen ausschließlich dem Offenhalten und der langfristigen Sicherung einer weitergehenden Erschließungsoption.

Vor dem Hintergrund der insbesondere bei ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb sehr intensiven baulichen Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstücks sind die grünordnerischen Maßnahmen insbesondere vor dem Ziel zu sehen, eine trotz der entstehenden gewerblichen Kubaturen angemessene Randeingrünung der zukünftigen gewerblichen Standortes zu vollziehen. Hierzu ist die durchgängige Pflanzung einer linearen Baumhecke am West- und Südrand des Plangebietes vorgesehen. Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. die landwirtschaftliche Feldwegverbindung nicht zu beeinträchtigen wird hierzu ein ausreichend tief bemessener Pflanzgebotsstreifen von 7,0m Tiefe vorgesehen. Zur Bundesstraße B 293 und zur Industriestraße bleiben die vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme des Bereichs der Sticherschließung unberührt und erfüllen eine Funktion zur grünordnerischen Einbindung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Mischwasserkanal, welcher von der Sticherschließung über die Industriestraße zum Kanalanschluss am Rande des Bestands-gewerbebestandes Losterbach führt. Die Versorgung mit Strom wird durch die neue Trafostation der EnBW sichergestellt, die Wasserversorgung erfolgt über die Mühlbachgruppe.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen am Standort eines regionalen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind entsprechend §8 (2) BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Tankstellen** werden nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht in einem unmittelbaren Sichtbezug zu klassifizierten Straßen (B 293 / L 1107) gelegen ist und somit standörtlich nicht eine entsprechende Kundenfrequenz aufweist. Zudem existiert hier auf Gemminger Gemarkung am Standort der Ortseinfahrt Stebbach bereits ein Tankstellenstandort in einer deutlich frequenteren Lage, welcher den Bedarf ausreichend abdeckt.

Ebenso werden die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die städtebaulich-entwicklungspolitische Zielsetzung der Gemeinde Gemmingen, Sportanlagen an den vorhandenen Standorten zu konzentrieren, welche zudem im Hinblick auf die Erreichbarkeit deutlich günstiger im Kontext der umliegenden Wohnlagen gelegen sind.

Die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind** werden nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Sicherstellung eines beabsichtigten 24h Betriebs und damit das Vermeiden von immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen durch ein betriebsbezogenes Wohnen im direkten räumlichen Umfeld vom Emissionsquellen.

Die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden ebenfalls nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die periphere, abseitige Lage des Plangebietes. Es besteht hier das grundlegende städtebauliche Ziel der Gemeinde Gemmingen, diese Nutzungstypiken an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln, welche auch fußläufig aus den Wohnlagen heraus erreichbar sind und mit diesen Nutzungen dazu beizutragen, die Publikumsfrequenz in integrierten Lagen (Kernortlage) zu erhöhen und damit einen Beitrag zur Sicherung lebendiger Kernortlagen zu leisten. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hier existieren innerhalb der Gemeinde Gemmingen im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit angemessenere und städtebaulich integriertere Standorte in den Ortskernlagen.

Schließlich werden auch für die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** ausgeschlossen, da die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Zudem existieren im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte, weshalb dieser Nutzungstyp ausgeschlossen wird.

Nach §1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, welche landschaftsbildprägend wirken können zu vermeiden. Ziel ist hier eine Minimierung und Steuerung von Werbeanlagen, welche ausschließlich auf die Werbung der vor Ort ansässigen Betriebe beschränkt sein soll. Dies insbesondere auch, um zur Sicherung des Ortsbilds und des Landschaftsbilds mögliche Fremdwerbeanlagen im räumlichen Kontext zur B 293 auszuschließen.

Über die Vergnügungsstätten hinaus 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. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtsprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch für diese Betriebe die gleichen oben dargestellten städtebaulichen Ausschlussgründe gelten wie für Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition** ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die städtebaulich-entwicklungspolitische Zielsetzung der Gemeinde Gemmingen, die Etablierung von Konkurrenzstandorten zu den städtebaulich integrierten Handelslagen im Ortskern auszuschließen und die Ortskernlage als multifunktionaler urbaner Standort für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu stärken. Eine Ausnahme bildet explizit der Verkauf von Vor-Ort produzierter Ware im Sinne des Werksverkaufs.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb der betrieblichen Entwicklungsflächen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die die Obergrenzen des §17 BauNVO ausnutzt und darauf abzielt, die durch das Baufenster dargestellte räumliche Entwicklungsoption über die Entwicklung von Gebäudekörpern und sonstigen gewerblichen Betriebsflächen effizient auszunutzen.

- Die Firsthöhen (FHmax) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren. Hierbei werden im nördlich gelegenen Baufenster Hallenhöhen von max. 13,5 m über der Plateauhöhe festgesetzt, in einem definierten Teil am Nordrand des Baufensters wird zudem eine Höhenentwicklung von bis zu 26,0m über der Plateauhöhe zugelassen. Hintergrund ist hier die betriebliche Notwendigkeit von Silogebäuden zur Materiallagerung.
- In den südlich liegenden Baufenstern werden differenzierte Höhenentwicklungen definiert, die sich mit dem Gelände staffeln und in Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße Hallenhöhen von bis zu 12,0 m Höhe zulassen.
- Hinzu kommt als Element zur Festlegung einheitlicher Plateauhöhen die Festsetzung einer Bezugshöhe (BFH) für das große Baufenster im Nordteil des Baugebietes (GE 1 und GE2) und für das westlich der Erschließungsachse gelegene Baufeld GE 3. Diese Festsetzung definiert damit eine für eine betriebliche Entwicklung durchgängige Plateauhöhe innerhalb der Baugrundstücke. Die Plateauhöhe ist dabei nicht zu verwechseln mit einer festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), sondern definiert eine Plateauhöhe, auf der sich die Bebauung und die Erschließungsflächen aufbauen. Zu Sicherung einer Flexibilität wird aufgrund der Größe und Dimension der Baufenster eine Abweichung von bis zu 1,0m nach oben und unten vorgesehen.
- Auf die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) / Plateauhöhe in den südlich des Erschließungsstichs gelegenen Baufenstern wird verzichtet, da bei diesen Baugrundstücksflächen die zukünftige Gliederung / Aufteilung der einzelnen Baugrundstücksflächen noch nicht feststeht. In diesen Baufenstern wird die entstehende Kubatur über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen geregelt.
- Die Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten erlaubt eine untergeordnete Überschreitung der Höhenentwicklung anteilmäßig untergeordnet zur Gesamthöhe, um sicherzustellen dass baulich untergeordnete Aufbauten umsetzbar sind, ohne die Gesamtkubatur zu überformen. Hierbei wird für das Baufeld GE2 eine solche Ausnahme nicht zugelassen, da hier mit der deutlich größeren Höhenentwicklung für Silogebäude bereits ein visuell wirksamer Hochpunkt gesetzt ist, welche nicht durch weitere technisch bedingte Aufbauten überschritten werden sollte.
- Die Reglementierung von Mobilfunkanlagen soll gewährleisten, dass innerhalb des Plangebietes keine Mobilfunkanlagen entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung über die festgesetzten Firsthöhen hinausgehend auf den angrenzenden Landschaftsraum ausstrahlen.

8.3. Bauweise

Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherstellung flexibler gewerblicher Entwicklungsoptionen wird vor dem Hintergrund der betrieblichen Entwicklungsabsichten und vor der Größe der Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen gilt.

8.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Lage des Erschließungsstichs und soll eine geordnete Gesamtstruktur der entstehenden Kubaturen sicherstellen.

8.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen und definiert sich bereits auch aus den vorliegenden konkreten Bauabsichten und der daraus erforderlichen Dimension der überbaubaren Grundstücksflächen.

8.6. Stellplätze, Carports und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird die Positionierung offener Stellplätze sehr flexibel mit Bezug auf die gesamte gewerbliche Baugrundstücksfläche geregelt. Es wird jedoch klar gemacht, dass offene Stellplätze explizit nicht innerhalb der privaten Grünflächen, und Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu liegen kommen dürfen, da diese Fläche zur grünordnerischen Einbindung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind.

Im Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)), überdachte Stellflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um die Randzonen des Plangebietes von diesen Anlagen frei zu halten. Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt im Sinne der Vermeidungswirkung im Schutzgut Boden.

8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Hierbei wird eine öffentliche Verkehrsfläche, welche zur Erschließung der gewerblichen Baugrundstücksflächen dient im Bereich des neuen Erschließungsstichs von der Industriestraße aus festgesetzt.

8.8. Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden in den Randbereichen des Plangebietes zum westlich und südlich angrenzenden Landschaftsraum private Grünflächen ausgewiesen, welche von Festsetzungen zu Pflanzgeboten überlagert sind und dem plangebietsinternen Ausgleich dienen.

8.9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Vor dem Hintergrund der bewegten Topografie im Plangebiet und der größeren gewerblichen Baugrundstücksflächen und der damit verbundenen betrieblichen Plateauflächen werden Geländeversprünge zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage und den Baugrundstücksflächen erforderlich, für die ein entsprechender Streifen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers vorzuhalten ist.

8.10. Versorgungsflächen

Zur Sicherung des Plangeltungsbereichs mit elektrischer Versorgung wird der Standort für eine Trafostation festgesetzt (Maß 4,5mx4,0m). Der Standort ergibt sich aus den Vorschlägen des Netzbetreibers und seiner zentralen Lage zur Versorgung der umliegenden Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs.

8.11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die entlang der Industriestraße vorgesehene und mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung einer Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche wird vor dem städtebaulichen Ziel festgesetzt, eine Trasse südlich der Industriestraße zur Führung einer Entwässerungsleitung freizuhalten. Hintergrund ist die Sicherung der Entwässerung einer über den FNP hinausgehenden langfristigen weiteren Baugebietsentwicklung.

8.12. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 293)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen umfassen die im 20,0m-Abstand zur B 293 liegenden Flächen, welche auf Basis des Bundesfernstraßengesetzes von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot).

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 293 wird explizit darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf.

Die weiteren Planungen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind aus diesem Grunde eng mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

8.13. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Pflanzbindungen werden für die im Böschungsbereich der Industriestraße liegenden Gehölze getroffen, um Eingriffswirkungen in die dortige Wert gebende Biotopstruktur des Heckengehölzes zu vermeiden.

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot für Stellplätze dient der Sicherung einer grünordnerischen Strukturierung der entstehenden Parkierungsflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Das festgesetzte Pflanzgebot für Stützmauern dient dem grünordnerischen Ziel, Stützmauern, welche eine Höhe von 1,5m überschreiten und damit visuell wirksam werden durch eine Vorpflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen oder aber durch eine vegetative Bepflanzung grünordnerisch einzubinden. Die Festsetzung dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Das im Pflanzgebot 1 (PfG 1) festgesetzte flächige Pflanzgebot verfolgt das Ziel, am West- und Südrand des Plangebietes im Vorfeld der gewerblichen Baugrundstücke lineare Heckengehölze / Baumhecken aufzubauen, welche zum einen dazu beitragen sollen, die entstehenden gewerblichen Kubaturen möglichst gut grünordnerisch in den angrenzenden offenen und transparenten Landschaftsraum einzubinden. Zum anderen sollen die Pflanzgebotsflächen einen räumlichen Übergang zu den angrenzenden weiterhin intensiv ackerbaulich zu nutzenden landwirtschaftlichen Flächen definieren. Die Tiefe der Pflanzgebotsflächen von 7,0m ist dabei erforderlich, um einerseits eine ausreichende Entwicklungstiefe für die Gehölze mit entsprechenden Saumstreifen vorzuhalten, andererseits aber auch einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu wahren und die Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf dem angrenzenden Feldweg werden entsprechende Pflanzabstände festgesetzt.

8.14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Minimierungsaspekt zum Schutzgut Wasser / Klima und zur Pufferung des Regenwasserabflusses werden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen von PkV-Stellplätzen und Lagerplätzen getroffen.

Die Maßgaben zur Verwendung einer verwitterungsfesten Beschichtung bei metallischen Dach-eindeckungen dient Ziel der Minimierung von Stoffeinträgen in das Schutzgut Wasser / Grundwasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und der Gebäudekörper mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln und die Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Die Maßgabe der Beleuchtung von Fassadenflächen dient dem Ziel, keine kompletten Fassadenflächen zu beleuchten und die Fernwirkung der Gebäudekörper bei Nacht zu minimieren. Die Festsetzung dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope und Landschaftsbild.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen privaten Grünflächen sind allesamt mit Maßgaben zu Pflanzgeboten festgesetzt. Insofern bestehen hier zu Gestaltung bereits klare und eindeutige Regelungen. Die Regelungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen dienen hier der nochmaligen Klarstellung, dass im Bereich der privaten Grünflächen im Sinne einer Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Biotope und Landschaftsbild keine baulichen oder betrieblichen Nutzungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen erlaubt sind.

Die Maßgaben zum Umgang mit anfallendem Oberboden, der nicht zum Wiederandecken verwendet werden kann, entsprechend den Vorgaben der Maßnahme „Bodenausgleich“ dient dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen und dem Ausgleich im Schutzgut Boden.

Schließlich werden vor dem Ziel der Vermeidung von Eingriffswirkungen Maßgaben zur vogelfreundlichen Verglasung gegeben.

8.15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf Emissionen ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich der nächstangrenzenden Wohnnutzungen und Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) erarbeitet.

Resultierend aus dem Fachgutachten wurden zum einen zum Schutz der nächstangrenzenden Wohnbebauung Emissionskontingente innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Darüber hinaus wurden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

8.14. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzungen zum Ausgleich definieren eine Zuordnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet und basieren auf den Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrags und der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Dachgestaltung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung orientieren sich an den Bedürfnissen der gewerblichen Betriebsentwicklung und verfolgen das Ziel, möglichst flache Dachformen zuzulassen, um die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen. Vor dem Hintergrund der entstehenden großen zusammenhängenden Dachflächen ist dabei eine negative Beeinflussung der Nutzung regenerativer Energien aufgrund flacherer Dachformen nicht zu konstatieren.

Farbgebung / Äußere Gestaltung:

Zur möglichst guten visuellen und gestalterischen Einbindung der entstehenden Kubaturen und Dachflächen und zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Landschaftsbild des umgebenden offenen Landschaftsraums des Kraichgaus werden grelle, hochglänzende und reflektierende Farben ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen ausgehend von den Wandmaterialien werden aus gleichem Grunde glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Ebenso ist eine Blendwirkung bei Siloanlagen zur benachbarten Bundesstraße auszuschließen und es sind entsprechende Maßnahmen eng mit der Straßenbaubehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen als Ausnahme zugelassen.

Um bei den aufgrund der Festsetzung der abweichenden offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung potenziell entstehenden größeren Baukörpern trotz der Längenentwicklung eine visuelle Gliederung zu erreichen und damit die Volumenwirkung zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gliederung (über Form oder Material oder Farbe) getroffen. Die Festsetzung dient auch einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild und damit dem Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild. Eine Ausnahme bilden Fassadenseiten, bei denen eine weiterführende Baukörperentwicklung im Sinne einer Bauabschnittsbildung vorgesehen ist.

9.2. Geländeveränderungen und Stützmauern

Da aufgrund der bewegten Topografie und den beabsichtigten gewerblichen Plateauflächen Stützmauern erforderlich werden, werden vor dem städtebaulichen und grünordnerischen Ziel der Begrenzung der visuellen Wirkung ergänzende Vorschriften zu deren maximaler Höhe und Gestaltung erlassen.

9.3. Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen einerseits dazu, den gewerblichen Betrieben einen ausreichenden Schutz zukommen zu lassen, andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten und insbesondere Einfriedigungen auf das Betriebsgrundstück zu fokussieren und nur außerhalb von Ausgleichsflächen zuzulassen, um visuelle Belastungen zugeordnet zum Landschaftsraum zu vermeiden. Die Maßgaben zum Abstand von Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Wegen dienen der Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs.

9.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

Vor dem Hintergrund, dass häufig Entsorgungseinrichtungen gegenüber den öffentlichen Räumen und in Zuordnung zu den Rändern des Plangebietes / dem angrenzenden Landschaftsraum belastend wirken, dienen die Regelungen dazu eine Abschirmung zu diesen Einrichtungen zu vollziehen und negative visuelle Wirkungen zu vermeiden.

9.6. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen einerseits dazu, den Betrieben eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes einzuräumen, andererseits aber auch die visuellen Wirkungen in einem dem sensiblen landschaftlichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zu Größe und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei werden dynamische Anlagen ausgeschlossen, Maßgaben zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen und Werbeanlagen abgelöst von Gebäuden (Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen) getroffen.

Der Ausschluss von beleuchteten Werbeanlagen, welche von der Bundesstraße aus sichtbar sind, dient der Sicherung der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße.

9.7. Versorgungseinrichtungen und –leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die bauliche Entwicklung hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

Die Maßgabe zur Duldung von elektrischen Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. dient der Sicherstellung der elektrotechnischen Versorgung.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich.

11. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Losterbach“ erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 20.07.2017 gebilligt.

13. Durchführung, Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrerschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur).

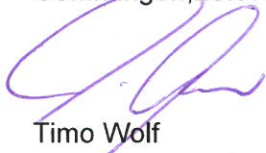
Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Gemmingen erstellt.

14. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06.10.2016
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen, Stand 30.03.2017
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Simon Umweltplanung, Stand 30.03.2017

Gemmingen, 20.07.2017



Timo Wolf
Bürgermeister



Stuttgart, 20.07.2017

Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation