



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Ziegelei, 1. Änderung

– Gewerbegebiet –

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 23.07.2020

1. **Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Bebauungsplanung**

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.

Das Gewerbegebiet „Ziegelei“ befindet sich im Süden der Siedlungslage der Gemeinde Gemmingen südlich der Bahntrasse. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelei, 1. Änderung“ ist dabei Teil des größeren Gewerbebestandes westlich und östlich der Louis-Schuler-Straße, welcher durch eine relativ heterogene städtebauliche Grundstruktur geprägt ist, was zum einen die vorhandenen Gebäudevolumen wie auch die Höhenentwicklung gewerbliche Bestandsgebäude, aber auch Höhenversprünge des Geländes innerhalb des Gewerbegebietes betrifft.

Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bestandsbebauungsplans sind Planungsabsichten einer ansässigen Firma eine Teil-Überdachung der Produktionsfläche zum Schutz der Mitarbeiter, Geräte und recycelbaren Materialien zu errichten. Das Bauvorhaben dient dabei der Optimierung und Sicherung des Betriebsstandortes.

Für die Realisierung ist eine Änderung des Bestandsbebauungsplans, vorrangig hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Lage des Gebäudes, erforderlich. In diesem Rahmen soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit wird von Seiten der Gemeinde Gemmingen das städtebauliche Ziel verfolgt, für das geplante Vorhaben die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Gemmingen zu sichern.

2. Verfahren

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist an drei Seiten von einer baulichen Nutzung umgeben, bei der es sich ebenfalls um Gewerbegebietsflächen handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben,

- da sich der Bebauungsplan auf eine städtebaulich im direkten Umfeld vorgeprägte und bauleitplanerisch bereits überplante Siedlungsstruktur bezieht,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung, hier explizit der städtebaulichen Nachverdichtung und Optimierung der Grundstücksnutzung, verfolgt und damit eine gewerbliche Entwicklung im Außenbereich vermeidet,
- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (keine Natura 2000-Schutzgebietskulissen im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im weiteren räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden).

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine weiteren Flächen anzutreffen, welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Innenentwicklung geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen (nicht erforderlich).

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Kernortes der Gemeinde Gemmingen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 8065/3 und 8065/14 auf Gemarkung Gemmingen und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt von

- der Ziegeleistraße im Norden,
- Gewerbegrundstücken im Osten und Süden (Fl.Nrn. 8065/11, 8092/3, 8093 und 8094)
- und einem Biotop (Fl.Nr. 8065/2) im Westen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich)



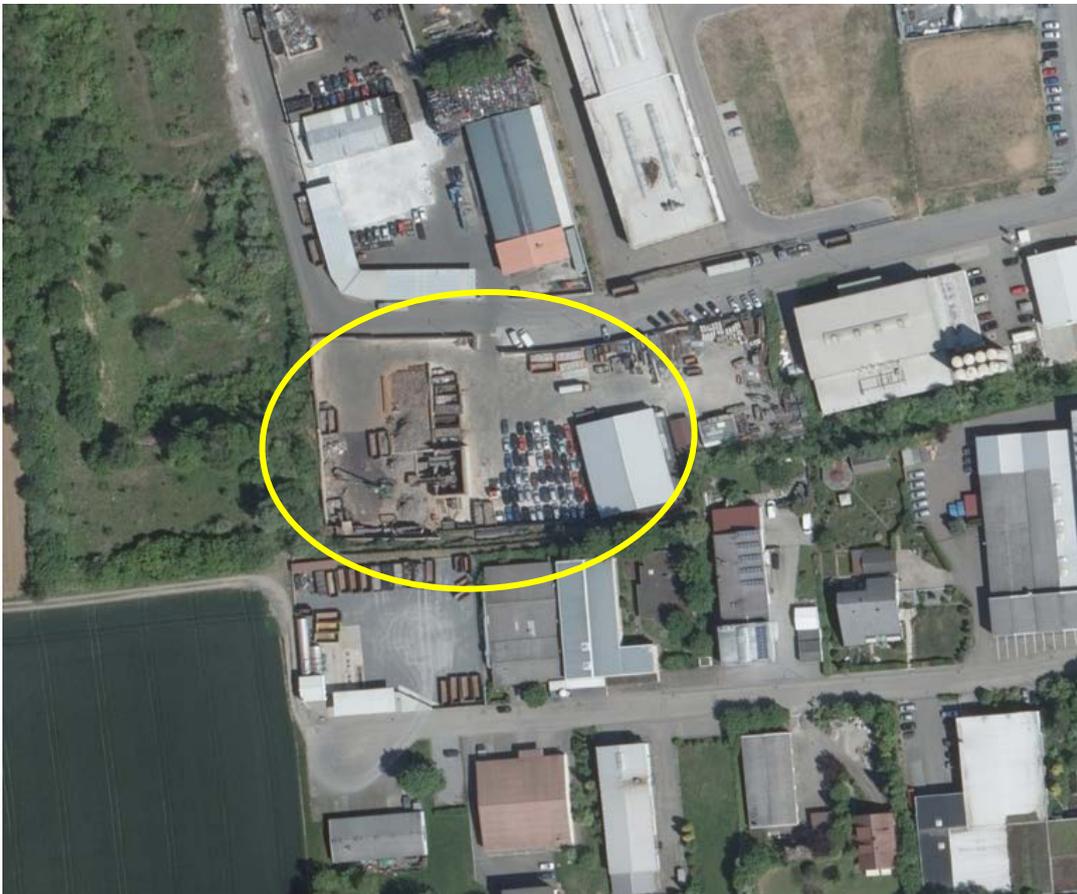
4. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in der Ausgangssituation als Schrottlager und Abstellfläche für Fahrzeuge und Maschinen genutzt. Im Südosten befindet sich eine Lagerhalle für die Demontage von Altfahrzeugen. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von der Ziegeleistraße.

Der Plangeltungsbereich wird in der Höhenentwicklung des Geländes nach Süden und Westen von Stützmauern begrenzt, da die angrenzenden Flächen etwa fünf Meter höher gelegen sind.

Die direkte Nachbarschaft des Plangebiets ist im Norden, Osten und Süden durch eine heterogene gewerbliche Bebauung geprägt. Im Westen befindet sich angrenzend eine hochwertige Biotopfläche mit differenzierten Vegetationsstrukturen.

Abb.: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW, 2019)



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ziegelei, 1. Änderung“

Abb.: Ausgangssituation – Blick auf das Betriebsgelände von Norden

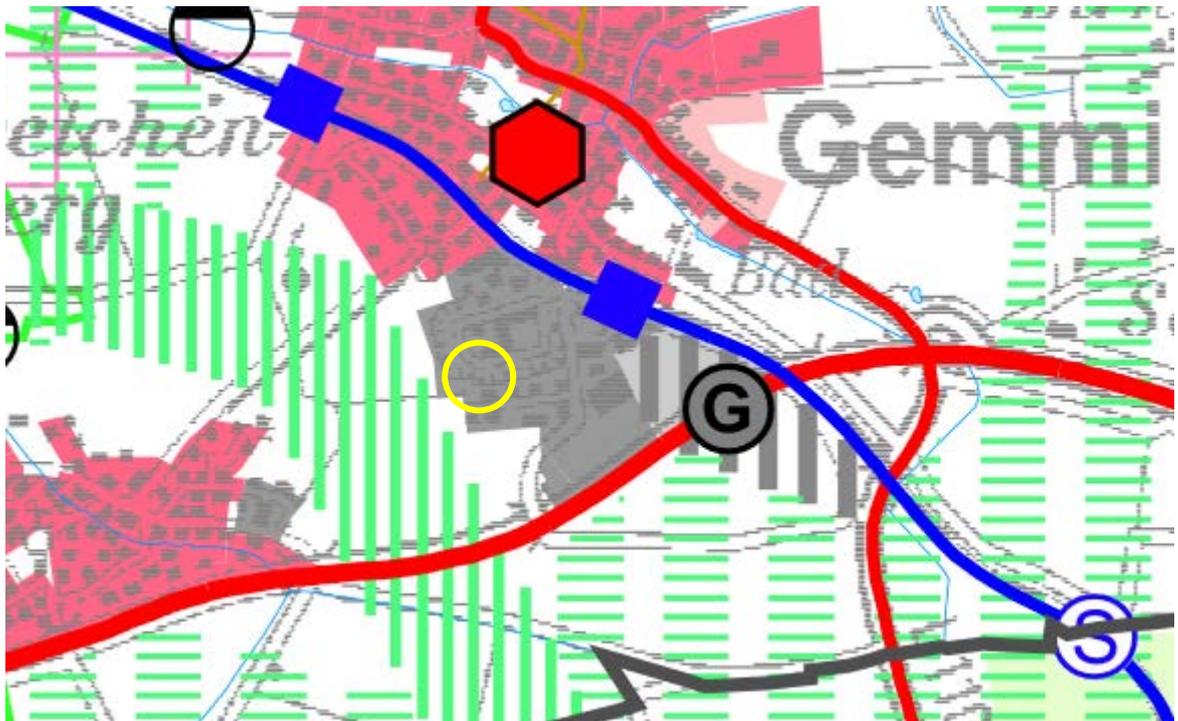


5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht berührt.

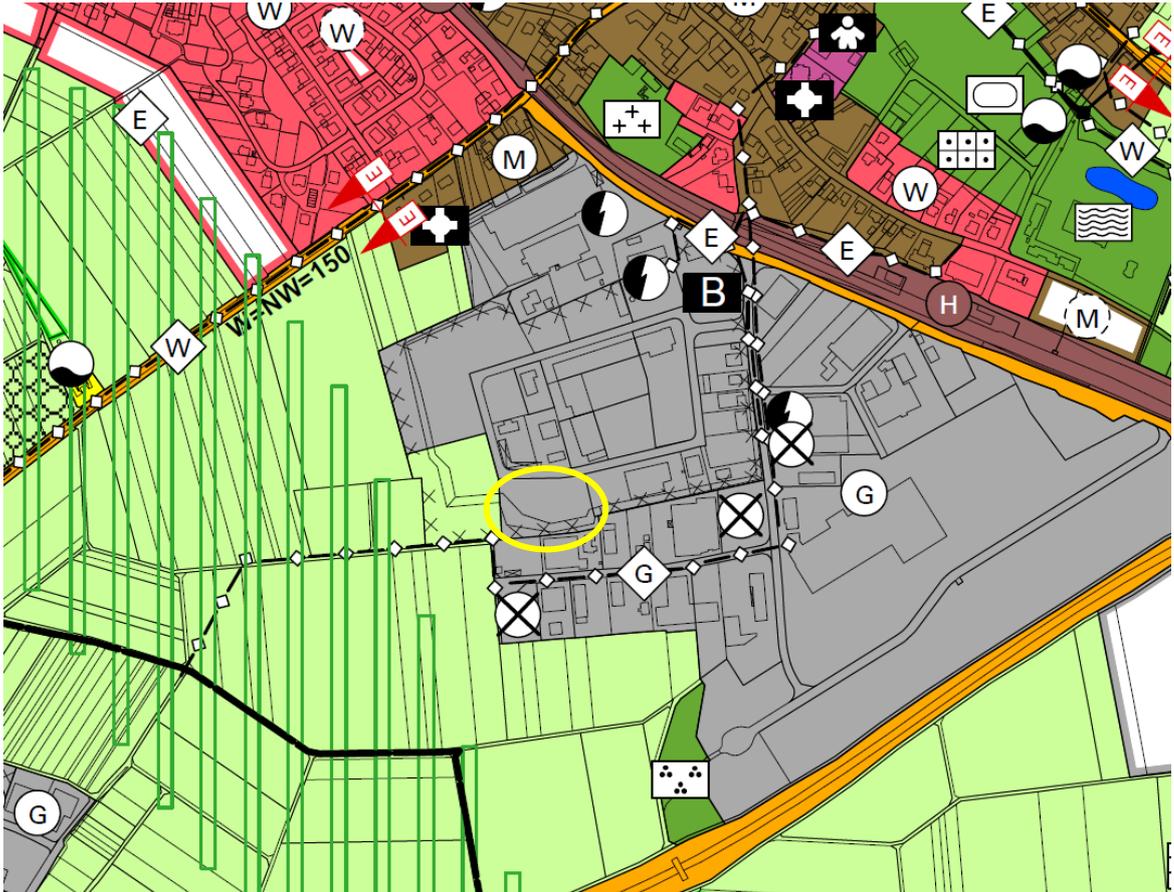
Abb.: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche aus. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan

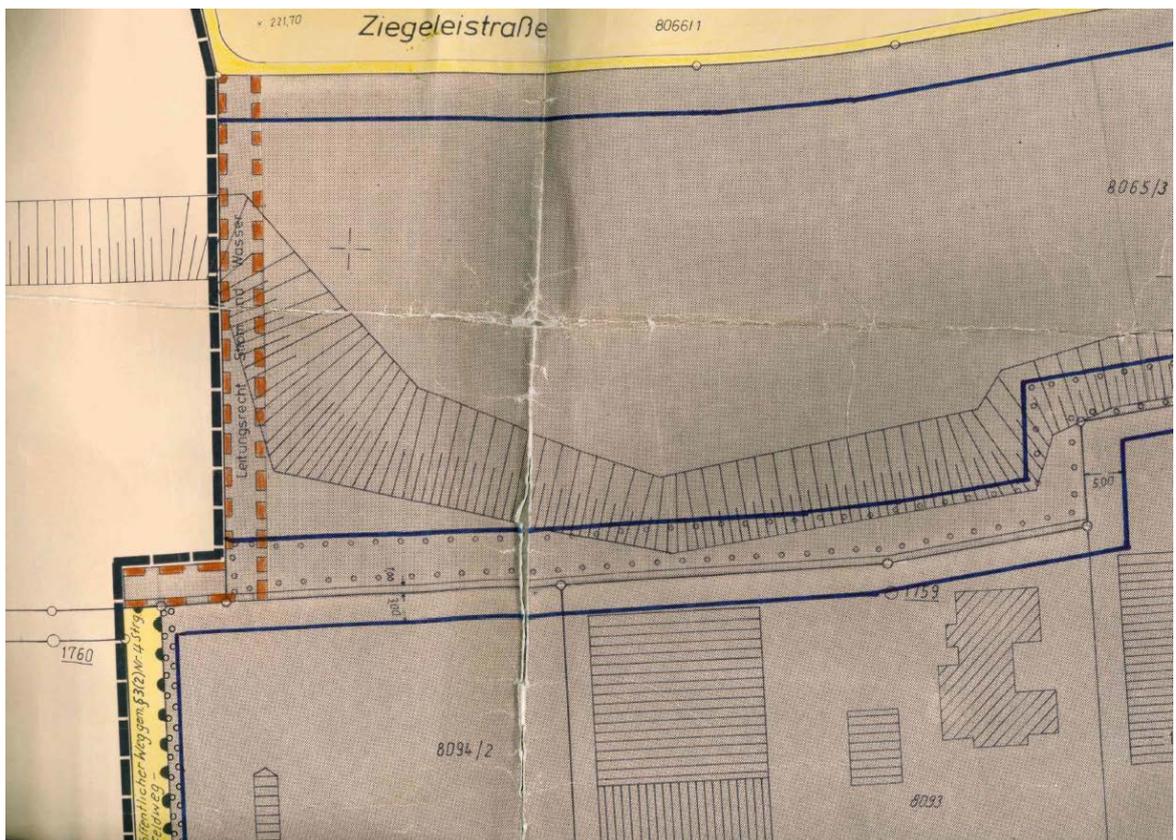
Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan „Ziegelei“, in Kraft seit dem 09.09.1988, weist im Plangeltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) und dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,8 aus.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Zur Bauweise sowie zu zulässigen Dachformen- und Dachneigung wurden keine Festsetzungen getroffen.

An der südlichen Grenze des Plangebiets ist ein Pflanzgebot („Pflanzzwang“) festgesetzt. Dabei ist die Fläche dicht mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern mit einem Baumanteil von mind. 20% zu bepflanzen.

Im Westen ist ein Leitungsrecht für Strom- und Wasserleitungen eingetragen. In diesem Bereich verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung (DN 200) des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Mühlbach.

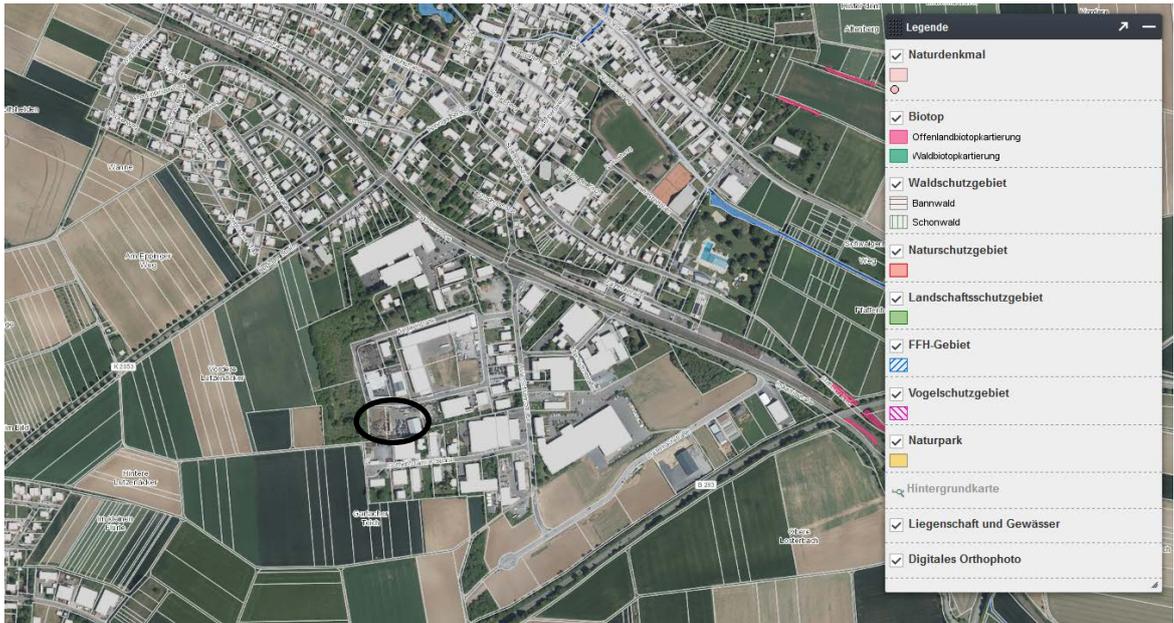
Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan „Ziegelei“



Lage in und zu Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem europäischen Recht (Natura2000-Gebiete) oder dem Naturschutzrecht. Westlich grenzt jedoch ein hochwertiger Biotopbereich an (Feuchtbiotop mit Tümpeln und wechselfeuchten Bereichen sowie Reste des ehemaligen Ziegeleigeländes mit Böschungen und einer offenen Lösswand).

Abb.: Umliegende Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2019)



Biotopverbund

Im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Gebiet einer Kernfläche oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes.

Abb.: Großräumiger Biotopverbund (Quelle: LUBW 2019)

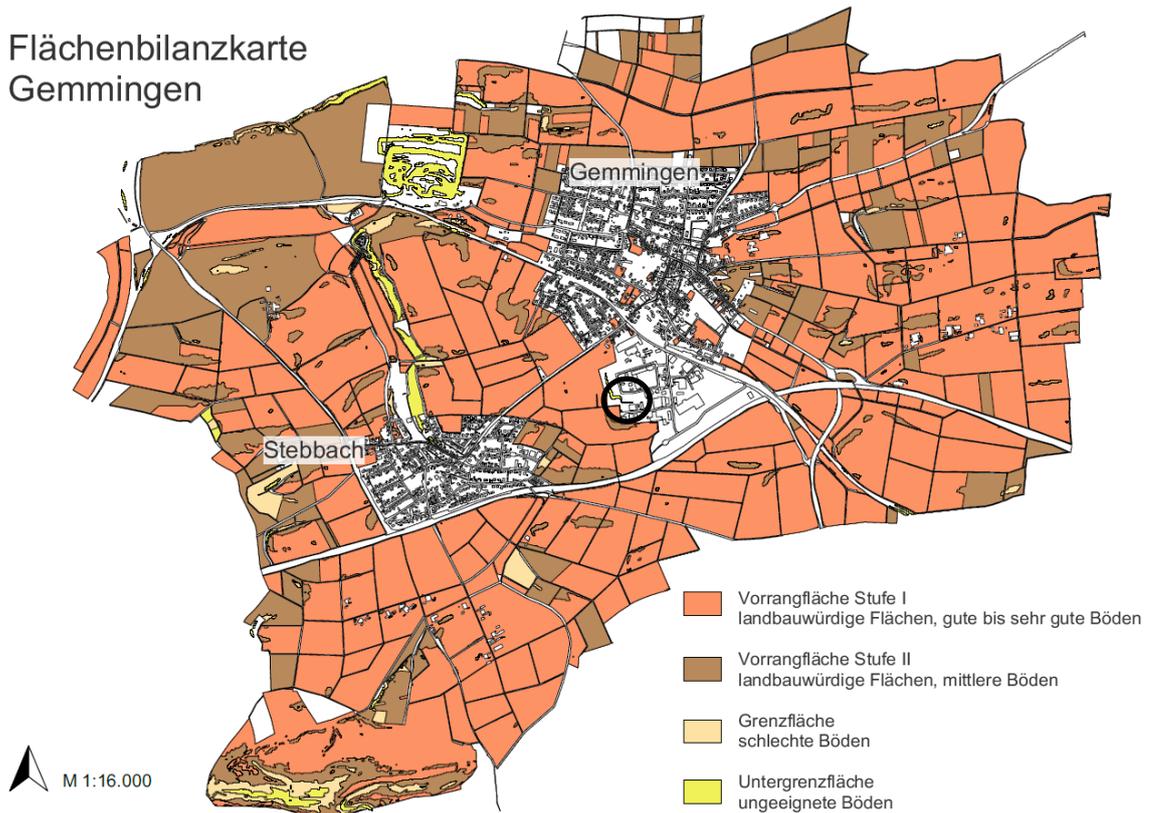


Landwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes existiert keine aktive landwirtschaftliche Nutzung, in der Flächenbilanzkarte ist das Plangebiet auch nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Abb.: Flächenbilanzkarte für die Gemeinde Gemmingen (Quelle LEL 2016)

Flächenbilanzkarte Gemmingen



Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und Hochwassergefahren.

6. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht vor, auf den Flurstücken 8065/14 und 8065/3 eine Überdachung der vorhandenen, versiegelten Fläche zu errichten. Diese soll Richtung Norden offen und an den anderen Seiten unter Verwendung bereits vorhandener Stützwände geschlossen sein. Geplant ist ein Satteldach mit 6° Dachneigung, die überdachte Fläche hat dabei eine Größe von ca. 40 m x 25 m.

Das Bauvorhaben ist mit dem im Bestandsbebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht zu vereinbaren. Abweichungen gibt es insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung, da eine Firsthöhe von 17,06 m geplant ist. Zudem ist an der südlichen Seite eine Anpassung der Baugrenze erforderlich.

Die Entwässerung der geplanten Überdachung kann – auf Grundlage einer Stellungnahme des Büros Simon Umweltplanungen - grundsätzlich durch die Ableitung des Niederschlagswassers in die angrenzende Biotopfläche erfolgen. Die genaue Einleitungsstelle ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Die Strom- und Wasserversorgung kann über das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Zur Frage einer möglichen Überbauung der vorhandenen Wasserleitung erfolgte bereits eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger Zweckverband WVG Mühlbach. In diesem Rahmen wurde eine Einigung zum Umgang mit der vorhandenen Leitungstrasse im Baugenehmigungsverfahren erzielt und hierfür eine Kostenübernahmeerklärung und eine Haftungsausschlussvereinbarung abgeschlossen.

Abb.: Grundriss des Vorhabens (Ingenieurbüro für Baudesign und Projektmanagement Jürg Schrembs, Großbottwar, Stand 14.06.2018)

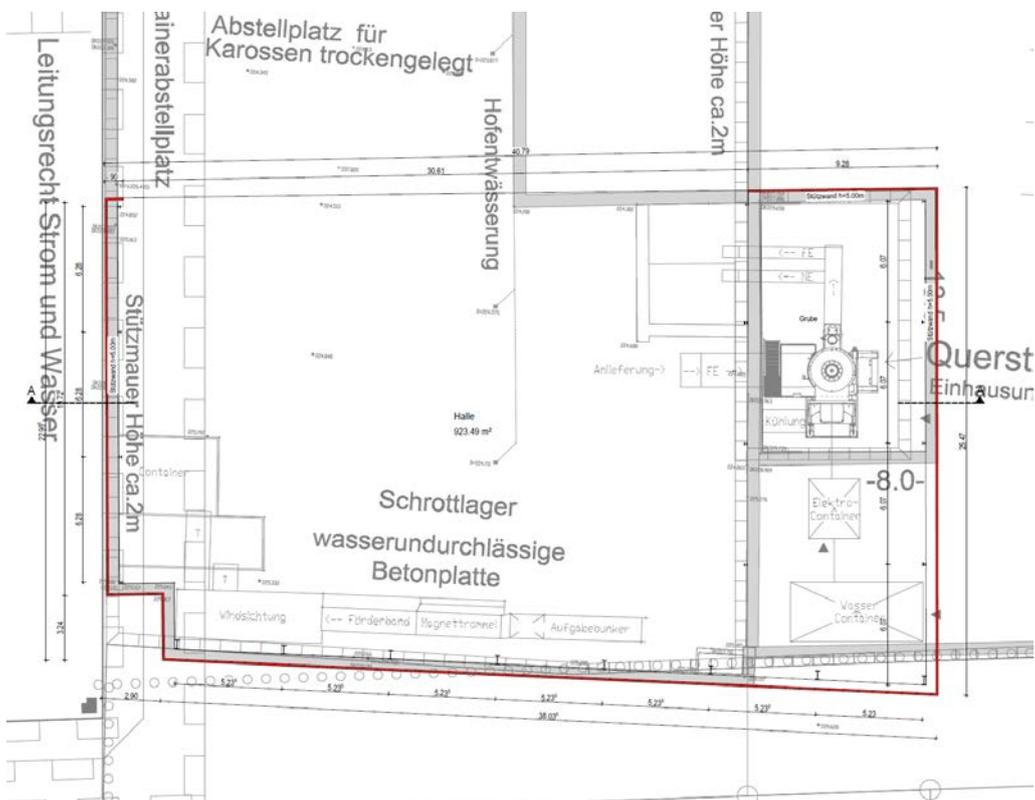
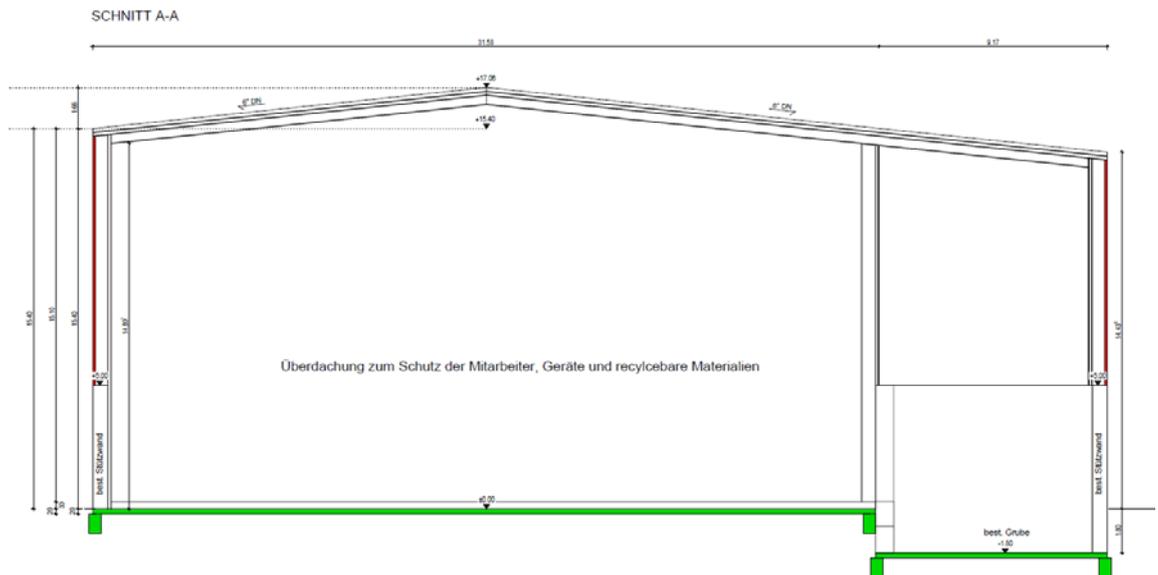
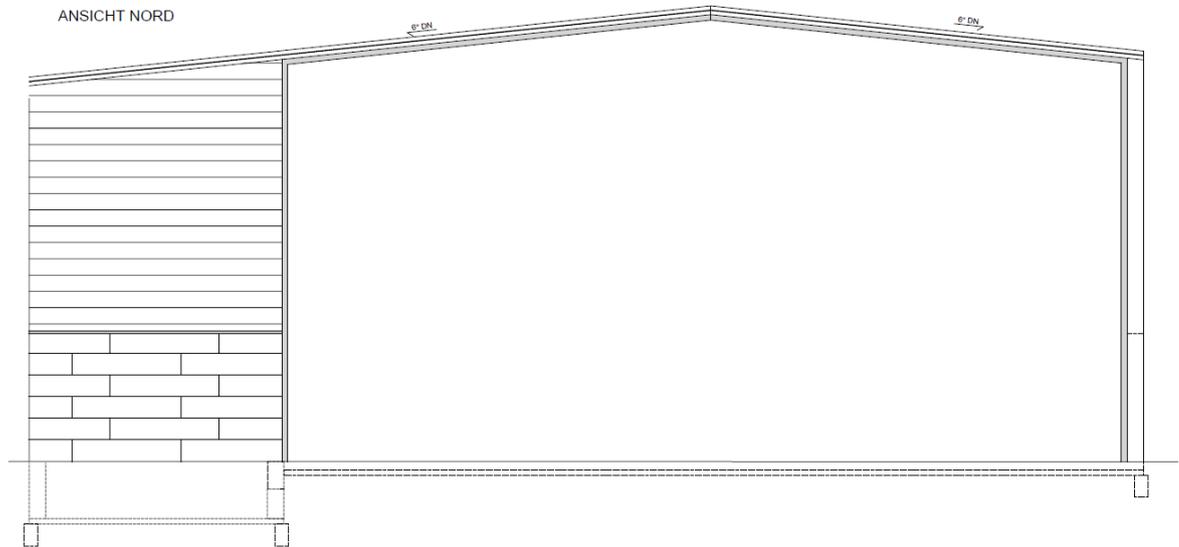


Abb.: Ansicht Nord und Schnitt (Ingenieurbüro für Baudesign und Projektmanagement
Jürg Schrembs, Großbottwar, Stand 14.06.2018)



7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Ergänzung zur Gebäudehöhe

Da es sich nach den aktuell gültigen Rechtsgrundlagen bei der Regelung der zulässigen Gebäudehöhen um eine Regelung des Planungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB handelt, erfolgt die Ergänzung der Festsetzung abweichend vom Bestandsbebauungsplan nicht unter den örtlichen Bauvorschriften.

In diesem Zuge wird für den in der Plandarstellung gekennzeichneten Teilbereich GE 1 der gewerblichen Baufläche eine ergänzende Festsetzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,50 m von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut getroffen.

Für den Teilbereich GE 2 gilt weiterhin die Festsetzung einer Gebäudehöhe von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut von max. 9,00 m. Damit wird die Veränderung der Gebäudehöhe und die damit zusammenhängende visuelle Wirkung auf den südwestlichen Teilbereich des Betriebsgrundstücks beschränkt.

7.2 Änderung der Grundflächenzahl in der Plandarstellung

Durch die im Bestand bereits vorhandene Versiegelung eines Großteils des Grundstücks ist es zur planungsrechtlichen Sicherung erforderlich, im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 auf 0,9 zu erhöhen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es dabei im Hinblick auf den vorhandenen Überbauungsgrad des Schrottplatzes jedoch nur zu einer geringfügigen zusätzlichen Überbauung / Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 17 qm.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,9 werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von GRZ 0,8 geringfügig überschritten. Die Überschreitung resultiert dabei aber wie oben beschrieben vorrangig aus der im Bestand bereits vorhandenen Nutzungsintensität innerhalb des Plangeltungsbereichs und nur nachgeordnet mit einer Größenordnung von ca. 17 qm aus einer weitergehenden Überbauung in Folge des vorliegenden Bebauungsplans „Ziegelei, 1. Änderung“.

7.3 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Plandarstellung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Um die Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstücks im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben zu optimieren, wird die südliche Baugrenze angepasst. Damit ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 17 m².

Das südlich angrenzende Pflanzgebot wird entsprechend angepasst, bleibt aber darüber hinaus zur Sicherstellung der grünordnerischen Einbindung in seiner Funktion erhalten.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert, es erfolgt jedoch wie in Punkt 7.1 beschrieben eine Regelung der Gebäudehöhe über die planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht wie im Bestandsbebauungsplan vollzogen über die Örtlichen Bauvorschriften.

9. Abzusehende Umweltauswirkungen / Artenschutz

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen:

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 09.08.2019) vor. Gegenstand der Prüfung waren die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Geprüft wurde, ob eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten ist. Dabei wurde auch der Schattenwurf durch die geplante Überdachung auf die angrenzende Biotopfläche untersucht.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Deshalb sind keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auf das vorliegende Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet ist im Bereich der geplanten Überdachung bereits nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Südosten von GE 1 kommt es durch die Verlängerung einer vorhandenen Stützwand zu einem kleinflächigen Eingriff (ca. 17 qm) in die angrenzende Böschung. Der Großteil der mit Gehölzen bestandenen Böschung bleibt jedoch in ihrer Wirkung als Gliederung zwischen den Gewerbestandstücken erhalten und ist im Bebauungsplan weiterhin als Fläche mit Pflanzgebot dargestellt. Insgesamt kommt es deshalb nur zu geringen Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

Zum faunistischen Potenzial vgl. beiliegenden Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 09.08.2019).

Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund

Im Hinblick auf den Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Bereich einer Kernfläche, eines Kernraums oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes.

Eingriffsaspekt der „Fläche“, Bedeutung für die Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet bezieht sich auf den beplanten Innenbereich und besitzt bereits ein Baurecht, welches im Zuge der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zwar verändert wird, was jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Aspekt der „Fläche“ besitzt und stattdessen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung dazu beiträgt, weitergehende bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu minimieren.

Das Plangebiet besitzt in der Ausgangssituation keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht laut geologischer Karte (GK50, <https://maps.lgrb-bw.de/>, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2019) aus durch künstliche Abtragung oder Aufschüttung anthropogen verändertem Gelände. Aufgrund der erheblichen Veränderung des vorhandenen Bodens ist deshalb von geringwertigen Bodenfunktionen auszugehen.

Vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen Planungsrechts werden zudem nur geringe zusätzliche Eingriffswirkungen im Schutzgut Boden ausgelöst, die im Kontext der Förderung der Innenentwicklung und dem damit verbundenen Ziel einer Minimierung der Inanspruchnahme hochwertige landwirtschaftlicher Böden im Außenbereich zu sehen sind.

Der Eingriff in den Boden durch die Bebauungsplanänderung ist in Summe als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Gewässer, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Hochwasserrisiken bestehen nicht.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind auch aufgrund der vorhandenen geringwertigen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) insgesamt nicht erheblich.

Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung

Das Plangebiet hat durch die vorhandene Nutzung und Versiegelung keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung angrenzender Siedlungslagen. Durch die Planung kommt es deshalb auch nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist die Nutzung regenerativer Energien, z.B. der Sonnenenergie durch Nutzung der Dachflächen, grundsätzlich möglich.

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung, funktionale Angebote sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden deshalb auch keine zusätzlichen Eingriffswirkungen gesehen. Durch die Einhausung bislang im Freien befindlicher gewerblicher Nutzungen (Schrottplatznutzung) ergeben sich im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz positive Wirkungen gegenüber der Bestandssituation.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild entstehen durch die veränderten Gebäudehöhen im GE 1 intensivere Eingriffe aufgrund der entstehenden höheren Gebäudekubatur mit einer entsprechenden visuellen Wirkung. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet sich nicht exponiert zum Landschaftsraum präsentiert, sondern deutlich über 5 Meter tiefer liegt, als die westlich und südlich angrenzenden Flächen, ist die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 8,50 m auf 17,50 m aus dieser Richtung nicht vollumfänglich wahrnehmbar. Zudem bleiben die im Bereich des Biotops und des Pflanzgebots vorhandenen Gehölze erhalten und gewährleisten eine grünorderische Einbindung.

Darüber hinaus existieren im weiteren Verlauf der Ziegeleistraße im Bereich des Bebauungsplans „Ziegelei“ bereits im Bestand Hochpunkte, welche ebenfalls visuell in ihrer Höhenentwicklung in Erscheinung treten und im Bestandsbebauungsplan „Losterbach“ sind Teilflächen östlich der Louis-Schuler-Straße mit einer viergeschossigen Bauweise mit bis zu 15,0 Höhe belegt.

Abb.: Ausgangssituation – Ziegeleistraße mit Blickrichtung nach Osten



Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter und im Hinblick auf den Denkmalschutz werden über den Bestandsbebauungsplan hinaus keine weitergehenden Eingriffswirkungen gesehen.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken für das Plangebiet ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld vorhanden sind.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ziegelei, 1. Änderung“

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, besteht nach heutigem Ermessen nicht.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, liegen vor allem im zukünftigen gewerblichen Betrieb auf der Baufläche und den möglicherweise vorhandenen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen. Da die Art der baulichen Nutzung aber nicht verändert wird, bestehen über den Bestandsbebauungsplan hinaus keine abzusehenden weitergehenden Eingriffswirkungen.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- im Schutzgut Landschaftsbild (veränderte Gebäudehöhe)
- im Schutzgut Arten und Biotop (kleinflächige Inanspruchnahme der vorhandenen Böschung)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan führt die vorliegende Änderung des Bebauungsplans insgesamt nur zu geringfügigen weitergehenden Eingriffswirkungen, die zudem noch im Aspekt der Förderung der Innenentwicklung gesehen werden müssen. Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 23.07.2020 gebilligt.

12. Anlagen

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

- Fachbeitrag Artenschutz, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Mosbach, Stand 09.08.2019

Gemmingen, 23.07.2020

Stuttgart, 23.07.2020

Timo Wolf
Bürgermeister

Dipl. Ing. Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation