

BEGRÜNDUNG

1 Rechtsgrundlagen

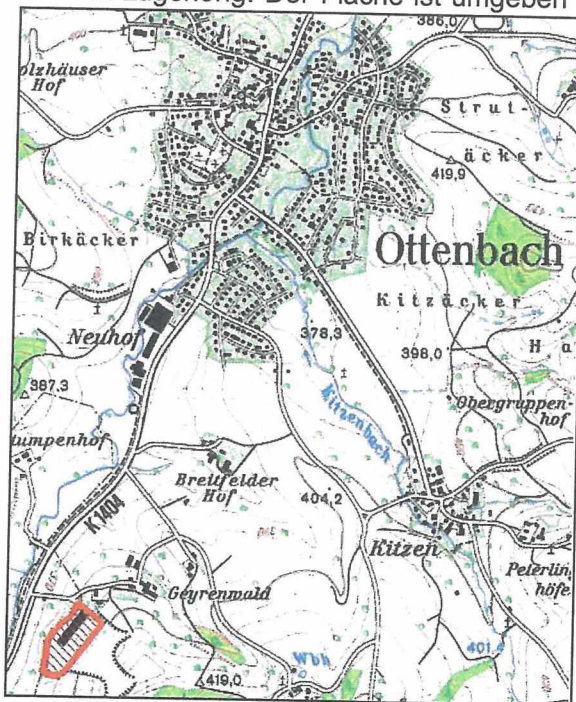
Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ ist die Absicht der Gemeinde Ottenbach, den Bedarf an Gewerbeflächen über den Zeitraum der nächsten Jahre an geeigneten Standorten zu sichern und ressourcenschonend mit Grund und Boden umzugehen. Die bereits durch einen Baustoffhandel gewerblich genutzte Fläche soll durch den Bebauungsplan baurechtlich gesichert werden.

3 Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich südlich des Ortskerns von Ottenbach im Gewann Viehweidäcker, umfasst das Flurstück 1074/1 mit einer Fläche von rund 1,83ha und ist dem Außenbereich zugehörig. Der Fläche ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.17.011



„Hohenstaufen, Rechberg, Stuißen mit Aasrücken und Rehgebirge“, entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Gemarkungsgrenze zwischen Ottenbach und Eislingen (Flur 3 – Krummwälder). In nördlichem Anschluss befindet sich der Weiler Geyrenwald mit Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einem Schweinemastbetrieb. Der Geltungsbereich liegt ca. 100m östlich der Kreisstraße K 1404, die von Salach nach Ottenbach führt. Westlich der Kreisstraße befindet sich der Weiler Eschenbäche mit einem Abstand zum Plangebiet von ca. 250m. Sowohl die infrastrukturelle als auch die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Hintere Viehweise (Flst. 273/4, 273/3 und 273/2).

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird bereits gewerblich genutzt. Es befindet sich in privatem Eigentum.

Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü

4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Ottenbach der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs.5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-

gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Gemeinde Ottenbach ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Durch die bisherige Nutzung (Ziegelei, Baustofflager) und die erfolgte Auffüllung der ehemaligen Tonabbaufäche (Erddeponie) östlich des Geltungsbereichs ist die ökologische Wertigkeit der Fläche bereits gemindert. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche sinnvoller als die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen an anderer Stelle innerhalb der Gemarkungsgrenze.

Das Plangebiet soll entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Um der Lage innerhalb des Außenbereichs gerecht zu werden und harmonische Übergänge zu der umgebenden Landschaft zu schaffen, wird im Osten eine Fläche mit Pflanzgebot und im Süden eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes unzulässig sind. Die Festsetzungen orientieren sich an der tatsächlich bestehenden Nutzung der Fläche mit Gewerbegebäuden und Baustofflagern. Zudem werden durch diese Vorgabe schädliche Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren und erhebliche Nachteile sowie Belästigungen für die Allgemeinheit und für die Nachbarschaft ausgeschlossen.

Weiterhin ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO nur im südlichen Teil des Geltungsbereichs zulässig. Hintergrund hierfür sind zu erwartende Geruchsemissionen eines sich nördlich des Plangebiets befindlichen Schweinemastzuchtbetriebs. Um Nachbarkonflikte zu vermeiden und der VDI-Richtlinie 3471 nachzukommen, sind genannte Wohnungen ausschließlich außerhalb eines 220m-Radius gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil um den landwirtschaftlichen Betrieb zulässig.

Um eine unerwünschte Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe und somit die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe (auch in der Größenordnung unter 1200m² Geschoss- bzw. 800m² Verkaufsfläche) im Plangebiet unzulässig. Da der Bebauungsplan den bestehenden Baustoffhandel aber sichern soll, wurde diese Festsetzung mittels einer Ausnahme differenziert. Zwar wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben wie voran stehend ausgeschlossen, doch gilt dies nicht für bestehende gewerbliche Einrichtungen für den Baustoffgroß- und Baustoffeinzelhandel. Durch dieses Vorgehen wird das Ziel verfolgt, künftigen Fehlentwicklungen im Plangebiet vorzubeugen, unter städtebaulichen Gesichtspunkten die richtige Weichenstellung zu treffen und im Sinne der geltenden Ziele der Raumordnung zu handeln.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich einerseits aus den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO (Grundflächenzahl) und andererseits aus der vorhandenen baulichen Substanz im Plangebiet (Höhen baulicher Anlagen). An dieser orientiert sich auch die festgesetzte Bauweise, die im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung einzuhalten ist sowie die festgesetzte Bezugshöhe.

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, da ein harmonischer Übergang zu der umgebenden Landschaft erreicht werden soll und zeitgleich durch die Dimensionierung des Baufensters genügend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen vorgehalten wird.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein flächenhaftes Pflanzgebot mit Einzelbäumen festgesetzt, welchem sich südlich eine Fläche zur Erhaltung bestehender Grün-

strukturen anschließt. Hierdurch werden der Lage des Gebiets im Außenbereich nachgekommen und zeitgleich Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten vorgehalten. Zu Sichtschutzzwecken wird die Anpflanzung von Einzelsträuchern- und Büschen entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu weitestgehend minimieren.

Die Pflanzenauswahllisten umfassen heimische Pflanzen, da eine standortgerechte Begrünung zur Artenerhaltung der heimischen Flora und Fauna beiträgt. Die Einzelbäume innerhalb der Pflanzgebotsfläche dienen der Staubbinding, reduzieren die Sonneneinstrahlung und beugen somit einer Aufheizung von Verkehrsflächen und Fassaden vor. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und dienen gestalterischen Ansprüchen sowie Belangen des Einfügens in die Umgebung. Begrünungen von Dachflächen und Fassaden dienen der Vermeidung von Luftverunreinigungen und sorgen für einen geregelten Wasserabfluss. Zudem werden Temperatureinwirkungen wie Hitze und Kälte auf die baulichen Anlagen abgedämpft.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen soweit möglich wasserdurchlässig hergestellt werden, um eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit eine Erhaltung der Grundwasserneubildung zu fördern.

7 Kennzeichnungen

Entsprechend § 9 Abs.5 BauGB werden im Lageplan Auffüllflächen, auf denen ehemals Tonabbau betrieben wurde, gekennzeichnet.

Weiterhin wird die verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung nachrichtlich dargestellt. Diese erfolgt in beiden Fällen über die Verkehrsfläche „Hintere Viehweide“. Die entsprechenden Flurstücke sind der Gemarkung Eislingen zugehörig, weshalb diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Da die Erschließung als gesichert anzusehen ist, wird die Anbindung an die K 1404 nachrichtlich in den zeichnerischen Teil mit Darstellung der Schleppkurve eines Sattelzugs mit einer Länge von 16,50m übernommen.

Um Belangen der Geruchsemissionen des sich nördlich des Geltungsbereichs befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs gerecht zu werden, wird zu diesem der Umkreis von 220m dargestellt. An dieser Abstandlinie orientiert sich die Festsetzung über die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

In den Hinweisen des Textteils werden die Hinweise des „Merkblatt Boden“ des Landratsamts Göppingen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden aufgenommen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Netz mit ausreichender Dimensionierung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über Trassen der Staufferwerk Netzgesellschaft.

Die Versorgung der Fläche mit Gas fällt in den Zuständigkeitsbereich der Energieversorgung Filstal. Ein Anschluss ist derzeit nicht vorhanden, aber möglich.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird dem bestehenden Kanal im Norden zugeführt.

10 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in die Natur wird gemäß zugehörigem Umweltbericht des IB Blaser, Esslingen durchgeführt.



GEMEINDE OTTENBACH
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„EHEMALIGE ZIEGELEI GAIRING“

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 ABS.4 BAUGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u.a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.



1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ der Gemeinde Ottenbach wurde das Ziel verfolgt, den Bedarf an Gewerbeflächen eines bereits ortsansässigen Unternehmens langfristig zu sichern. Im Flächennutzungsplan war die Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt, doch sollten mit Hilfe des Bebauungsplans konkrete Festsetzungen hinsichtlich des Immissionssschutzes und sonstigen Belangen getroffen werden.

Das Flurstück 1074/1 wurde größtenteils als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO wurde eine räumliche Differenzierung gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt, um Belangen des nahe liegenden Schweinemastbetriebs nachzukommen.

Die Planung weist folgende Kennzahlen (gerundet) auf:

	Flächengröße	Prozentualer Anteil
Fläche für Gewerbe (GE und GE ₁)	1,56ha	85%
Pflanzgebots- und Pflanzbindungsfläche	0,27ha	15%
Gesamtfläche	1,83ha	100%

2. VERFAHRENSABLAUF, ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Am 26.01.1995, ergänzt durch den Beschluss vom 26.06.2003, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ottenbach die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich der ehemaligen Ziegelei Gairing beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 19.06.2006 bis 30.06.2006 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich mit Anschreiben und Zusendung der Planunterlagen um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von Seiten der Bürger wurden keine Anregungen und Einwendungen vorgebracht.

Das Landratsamt Göppingen hat auf mögliche Altlasten im Planbereich hingewiesen; ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen. Ebenso wurde nach Anregung des LRA auf die Vorgaben zum Umgang mit gesammeltem Regenwasser in Zisternen ein entsprechender Hinweis eingearbeitet. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich keine öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, weshalb dies ein nicht qualifizierter Bebauungsplan ist.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Überarbeitung der Planunterlagen wurden am 14.12.2006 der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 29.01.2007 bis zum 28.02.2007 gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2007 benachrichtigt. Im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung ging der Hinweis einer Privatperson ein, dass eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation nicht möglich sei, da kein Anschluss an den Kanal vorhanden ist. Unter anderem gingen weitere Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Erschließungssituation (verkehrliche und infrastrukturelle) von Trägern öffentlicher Be-



lange ein, welche eine interkommunale Klärung mit der Gemeinde Eislingen als direkte Angrenzerin an den Planbereich dieses Punktes erforderlich machten.

Nach Klärung aller eingegangenen Punkte fasste die Gemeinde am 14.04.2016 den Beschluss zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.04.2016 mit Begründung und zugehörigem Umweltbericht vom 14.04.2016 wurden vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2016 benachrichtigt. Neben eingegangenen Hinweisen zu naturschutzfachlichen Belangen wurde von Seiten des Verband Region Stuttgart darauf hingewiesen, dass noch geeignete Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Einzelhandelsagglomerationen zu treffen sind. In Abstimmung mit dem VRS wurden die Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Der Gemeinderat beschloss am 21.07.2016 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und zugehörigem Umweltbericht als Satzung. Durch öffentliche Bekanntmachung trat der Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ am 04.08.2016 in Kraft.

Die Abwägungsprotokolle liegen der zusammenfassenden Erklärung als Anlage bei.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind Bestandteil des zugehörigen Umweltberichts nach § 2a BauGB, Stand April 2016:

Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf der Grundlage der Prüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut:

- a) Arten / Biotope und biologische Vielfalt: durch die intensive Nutzung des Großteils kommen wildwachsende Pflanzen nur in Randzonen vor; Auswirkungen der Planung auf diese Bereiche mit höchstens mittlerer Bedeutung
- b) Boden: wegen des Fehlens natürlicher Bodenfunktionen wird auf eine bewertende Beurteilung der Bodenfunktionen verzichtet
- c) Wasser: sehr gering
- d) Klima / Luft: gering
- e) Landschaft: gering
- f) Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung: gering (Weiler „Geyrenwald“)
- g) Kulturgüter und Sachgüter: keine (es liegen keine in der Denkmalliste eingetragenen Boden- und Baudenkmale gem. § 2 DSchG vor)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung gemäß § 9 Abs, 1 Nr.25 BauGB kompensieren sowohl die Eingriffe in den Naturhaushalt wie auch in das Landschaftsbild in vollem Umfang. Aus der bilanzierenden Gegenüberstellung der Wertpunkte des Bestands und der Planung resultiert ein Überschuss 7.451 Wertpunkten. Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind deswegen nicht erforderlich.

4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Ausweisung der Fläche als Fläche für Gewerbe entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung des Gebiets. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung eignet sich die Fläche auch zukünftig als Fläche für Gewerbe sehr gut.



Durch die bisherige Nutzung (Ziegelei, Baustofflager) und die erfolgte Auffüllung der ehemaligen Tonabbaufläche (Erddeponie) östlich des Geltungsbereichs ist die ökologische Wertigkeit der Fläche bereits gemindert. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche sinnvoller als die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen an anderer Stelle innerhalb der Gemarkungsgrenze. Um der Lage innerhalb des Außenbereichs dennoch gerecht zu werden und harmonische Übergänge zu den umgebenden Landschaft zu schaffen, wurde im Osten eine Fläche mit Pflanzgebot, im Süden eine Fläche mit Pflanzbindung und entlang der westlichen Flurstücksgrenze Pflanzgebote für Sträucher und Hecken festgesetzt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans folgt den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans und entspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung. Eine Ausweisung von Gewerbe an anderer Stelle erscheint in diesem Zusammenhang weniger sinnvoll.

Aufgestellt:

Donzdorf, den 02.08.2016, VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH