



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Ottenbach
Gemarkung: Ottenbach

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ehemalige Ziegelei Gairing“

Teil II - TEXTTEIL
und
Teil III - BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 05-059

Aufgestellt:

Donzdorf, den
14.12.2006 / 14.04.2016 / 21.07.2016

Rechtskräftig:

Ottenbach, den **04.08.2016**

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 26.01.1995 / 26.06.2003
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 02.02.1995 / 03.07.2003
- Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung 28.04.2005
- Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschlusses 14.06.2006
- Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 19.06.2006 bis 30.06.2006
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat 14.12.2006
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 18.01.2007
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 29.01.2007 bis 28.02.2007
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat 14.04.2016
- Öffentliche Bekanntmachung für die erneute öffentliche Auslegung am 28.04.2016
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB vom 09.05.2016 bis 10.06.2016
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 21.07.2016
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 04.08.2016**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ottenbach, den 03.08.2016



O. Franz, Bürgermeister

HINWEIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

A.2 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 21.07.2016 des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ in Ottenbach. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1074, 1073, 1072 der Gemarkung Ottenbach und von den Flurstücken 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269, 270/1, 271/1, 272/1, 273/2 und 273/3 der Gemarkung Eislingen.

A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1)1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit § 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.2 BauNVO sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig:

1. *Gewerbebetriebe mit Einschränkungen gemäß Punkt 1.3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:

3. *Tankstellen*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke*

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig:

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
3. *Vergnügungsstätten.*

1.2 Gewerbegebiet GE1

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.2 BauNVO sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig:

1. *Gewerbebetriebe mit Einschränkungen gemäß Punkt 1.3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:

3. *Tankstellen*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke*

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.3 BauNVO sind gemäß zeichnerischem Teil nach § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig:

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*

Folgende Nutzungen des § 8 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig:

2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
3. *Vergnügungsstätten.*

1.3 Sonstige Festsetzungen Gewerbegebiet GE und GE1

Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) bedürfen, sind im Plangebiet unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe - auch in der Größenordnung unter 1.200m² Geschossfläche bzw. 800m² Verkaufsfläche - sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO unzulässig.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Verkaufsflächen von im Geltungsbereich bestehenden gewerblichen Einrichtungen für den Baustoffgroß- und Baustoffeinzelhandel.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§16 bis 22 BauNVO

2.1 Der Höchstwert der GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,8 darf nicht überschritten werden. Die GRZ ist ebenfalls dem zugehörigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Bauweise

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil. Es wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 BauNVO i.V. mit § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 8,00m darf nicht überschritten werden.

Diese wird gemessen zwischen festgesetzter BZH (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Abweichungen von der festgesetzten BZH sind im Rahmen von +/- 25cm zulässig.

5. Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

- 5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), § 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
Die im Plan mit Pflanzgebot (PFG) belegte Fläche ist mit standortgerechten heimischen Obst- oder Laubbäumen gemäß unten stehender Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Die im Lageplan festgesetzte Pflanzgebotsfläche (PFG) darf unterbrochen werden, soweit dies für die Herstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Flurstücken notwendig ist.
- 5.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume dürfen in der Lage verändert werden, soweit dies für die Herstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Flurstücken notwendig ist. Für die Einzelbäume sind Bäume 1. Oder 2. Ordnung gemäß unten stehender Pflanzenauswahlliste, oder standortgerechte, heimische Obstbaumarten zu verwenden.
- 5.3 Pflanzgebot für Sträucher und Büsche zu Sichtschutzzwecken
Die im Lageplan dargestellten Einzelsträucher und -büsche sind an den gekennzeichneten Standorten zur Erfüllung ihrer Zweckbestimmung „Sichtschutz“ dicht anzupflanzen. Für die Sträucher sind die Sorten gemäß unten stehender Pflanzenauswahllisten zu verwenden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, so dass ihrer Zweckbestimmung permanent nachgekommen wird.
- 5.4 Flächenhaftes Pflanz(bindungs-)gebot (PFB / PFG), § 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
Die im Plan mit Pflanz(bindungs-)gebot (PFB / PFG) belegte Fläche ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gleichwertig oder durch heimische, standortgerechte Arten gemäß unten stehender Pflanzlisten zu ersetzen. Zur Sicherstellung der Eingrünung und keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sind zusätzlich zu den Pflanzbindungen im Bereich der PFB / PFG-Fläche initiale Gehölzpflanzungen gemäß den unten stehenden Pflanzlisten vorzunehmen.
- 5.5 Dachbegrünung
Vorgaben zur Gestaltung von Flachdächern und flach geneigten Dächern werden unter den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Hierbei sind die Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- 5.6 Erhalt und Pflege der Pflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.7 Pflanzlisten

Sträucher, freiwachsende Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Geschnittene Hecken

Carpinus betulus
Ligustrum vulgare

Hainbuche
Gewöhnlicher Liguster

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, u.a.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus silvatica
Prunus avium
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Vogelkirsche
Winterlinde
Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Malus silvestris
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Holzapfel
Traubenkirsche
Mehlbeere
Eberesche
Speierling

6. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. staubdichte Natriumdampflampen) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass keine insektentötenden Lampengehäuse verwendet werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 21.07.2016 des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ in Ottenbach. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1074, 1073, 1072 der Gemarkung Ottenbach und von den Flurstücken 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269, 270/1, 271/1, 272/1, 273/2 und 273/3 der Gemarkung Eislingen.

B.3 Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° und Flachdächer entsprechend dem Einschrieb im Lageplan zulässig.

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachdeckung / Dachbegrünung

Für die Deckung der geneigten Dächer ist die Verwendung von schwarzen, grellfarbigen und / oder reflektierenden Materialien unzulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwandflächen

Die Verwendung von schwarzen, grellfarbigen und / oder reflektierenden Materialien für Außenwandflächen ist unzulässig. Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch unter Berücksichtigung der oben stehenden Pflanzenauswahllisten anzulegen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden.

3. Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Gewerbliche Verkehrsflächen, Lade- und Umschlageplätze sowie Containerstellflächen sind dicht zu befestigen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

4. Stützmauern § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Selbstständige Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über dem bestehenden Gelände zulässig.

5. Aufschüttungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00m Höhe, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

6. Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Knüpfdraht- und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

C HINWEISE**1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser Regenwasserzisternen zu erstellen. Bei einer Verwendung des Regenwassers im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) ist dies gemäß Trinkwasserverordnung des Landratsamts Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen zu beachten.

2 Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 50318-3 oder 07161 – 50318-17) und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch /paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3 Bodenschutz

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt vom November 2005 ist zu beachten.

1. Hinweise und Empfehlungen**1.1 Allgemeines**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§1 Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG i.V.m. §1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt Göppingen stellt Daten, soweit vorhanden, zur Verfügung. Nach § 2 Abs.2 BBodSchG erfüllt der Boden

- Natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; ist Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Naturstoffkreisläufen, sowie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Umweltbericht (§2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange in der Regel ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld von einem Sachverständigen (z.B. Geologe) im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseignung des Untergrunds durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich für den anfallenden Erdaushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Auswirkungen der Bebauung / Planungsanforderungen

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen einschl. einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

1.4 Den Bedarf plausibilisieren

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration,...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden. 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 der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.5 Bebauungsdichte

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABI, Nr.22, 1984) orientieren.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z.B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollten nur Schotter- und Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontakts. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet. Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
- Minderung der Gefahr eines Kontakts des Baukörpers mit dem Grundwasser

- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
 - Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung
- Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbaubaren Flächen zu verwenden.

2.3 Ausführen von Erdarbeiten

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligen Boden durchgeführt werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor dem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.

2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub

Der Bauherr soll Erdaushub und Mutterboden außerhalb des engeren Baufelds bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebiets zwischenlagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze genutzt werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten, geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2,0m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich,...) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

2.5 Überschüssiger Erdaushub

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Die Informationsschriften sind zugänglich im Internet unter <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>

2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwertet werden. Wurden Böden bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden. Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

2.7 Bauwege und Baustraßen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege / Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angeordnet werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

2.8 Bauabfälle, Bauschutt

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

4 Grundwasser

Während der Bauzeit kann eine vorübergehende Grundwasserabsenkung vorgenommen werden. Hierfür ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Göppingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.

5 Altlasten

Im Planbereich ist aufgrund des Altstandorts Ziegelwerk Geyrenwald 6 Nr. 00940/0B der Erhebungsunterlagen nicht auszuschließen, dass der Untergrund verunreinigt ist.

Sollte bei Aushubarbeiten auffälliges Material freigelegt werden, ist umgehend ein Gutachter einzuschalten, der die weitere Vorgehensweise zu Behandlung des auffälligen Materials in Absprache mit dem Landratsamt festlegt.

6 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Den Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird empfohlen entsprechende Leerrohre im Gebäude zu verlegen.
- Das Unterbringen von Schornsteinen nur auf Norddächern (Verschattung)

7 Landwirtschaftliche Emissionen

Nahe des Plangebiets befindet sich eine Hofstelle mit größerer Landwirtschaft. Der dort vorgesehene Schweinemastbetrieb soll gemäß VDI-Richtlinie 3471 einen Mindestabstand zu Wohnbebauung einhalten. Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans befindet sich diese Abstandslinie innerhalb des Geltungsbereichs; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund dessen ausschließlich im südlichen Bereich zulässig.

8 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für streng geschützte Arten betroffen sind, wenn die Frist für Rodungs- und Erdarbeiten (zwischen 1. Oktober und Ende Februar) eingehalten wird.

Bei zukünftigen Sanierungen von Gebäuden sind Belange des Artenschutzes zu prüfen, dies betrifft insbesondere Nistplätze von Schwalben.

9 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

BEGRÜNDUNG

1 Rechtsgrundlagen

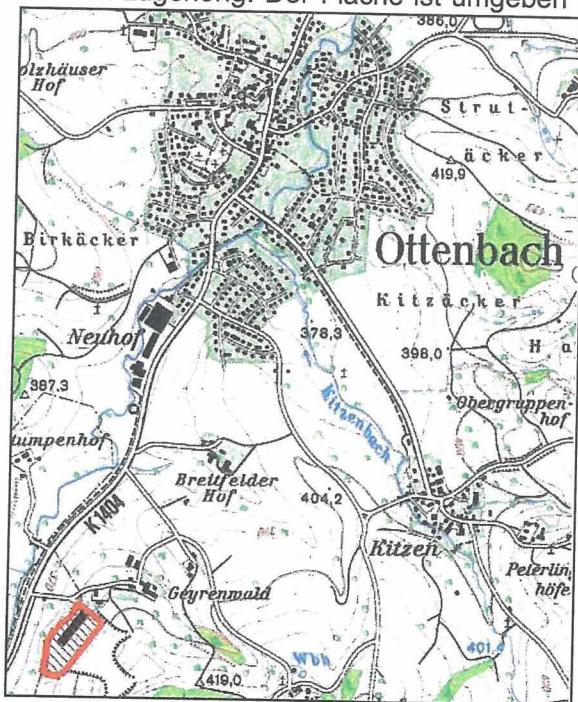
Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

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 – Krummwälden). 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 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.

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 Staubbildung, 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