

Begründung

VORENTWURF

Bebauungsplan „Am Osterstetter Weg“

Örtliche Bauvorschriften „Am Osterstetter Weg“

Gemeinde Bernstadt, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Geruchsimmissionen
 - 7.4 Schallimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Schutz vor nachteiligen Starkregenfolgen
 - 10.4 Stromversorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung
 - 10.7 Erdmassenausgleich
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
 - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Anbau- und Zufahrtsverbot entlang der Landesstraße L1170
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Werbeanlagen
 - 12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 12.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 - 12.5 Ordnungswidrigkeiten
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Siedlungsentwicklung östlich Bernstadt, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 07.09.2023
- Artenschutzfachbeitrag zur Siedlungsentwicklung östlich Bernstadt, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 02.10.2023
- Geruchsimmissionsprognose nach TA Luft (2021) für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Osterstetter Weg“ in Bernstadt, iMA Richter & Röckle, Stuttgart, vom 10.02.2023

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Bernstadt befindet sich im Alb-Donau-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Bernstadt ist Mitglied des Verwaltungsverbandes Langenau. Bernstadt liegt in etwa 15 km Entfernung zu Ulm und ca. 5 km zu Langenau.

Über die K7403, die L1239 und über die B10 ist das Stadtzentrum von Ulm in ca. 25 Minuten erreichbar. Langenau ist über die L1170 in ca. 10 Minuten erreichbar.

Zum Stichtag 30.06.2022 waren in der Gemeinde ca. 2.299 Einwohner ansässig sowie ca. 199 Arbeitsplätze im Ort registriert (Quelle: Statistisches Landesamt BW, Stand 30.06.2022).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Osterstetter Weg“ sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand von Bernstadt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Die Neuausweisung eines weiteren Gewerbegebietsstandorts in der Gemeinde wird notwendig, da in den kommenden Jahren dringend geeignete Flächen sowohl für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe als auch für die Standortverlagerung der Firma Mayser benötigt werden.

Das bestehende Gewerbegebiet „Herdgasse“ im Norden der Gemeinde wurde in den letzten Jahren vollständig erschlossen. Die letzten Grundstücke werden in absehbarer Zeit bebaut. Für dieses Gewerbegebiet stehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, da die Bereiche nördlich und westlich davon landschaftlich und naturräumlich von hoher Bedeutung (Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet etc.) sind.

Mit der Bereitstellung gewerblicher Baugrundstücke werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist für die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Bernstadt, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, essentiell. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

Konkrete Anfragen kleinerer und mittlerer Unternehmen aus Bernstadt und der näheren Umgebung liegen der Gemeinde bereits vor. Mittlerweile belaufen sich diese Anfragen für gewerblich nutzbare Baugrundstücke auf eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,8 bis 3,0 ha.

Darüber hinaus benötigt die Firma Mayser im Rahmen ihrer Standortverlagerung und damit einhergehenden Optimierung ihrer Betriebsabläufe durch Zusammenlegung ihres Produktions- und Logistikbereichs eine Fläche von ca. 6,00 ha, um die mittel- und langfristige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Firma Mayser ist ein international tätiges Unternehmen mit Kernkompetenzen in den Bereichen Sicherheitstechnik, Schaumstofftechnik und Formteile. Allein durch die Ansiedlung der Firma Mayser am Standort Bernstadt können bis zu 500 Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden.

Der Standort östlich des Freizeit- und Sportgeländes Riedwiesen wurde bereits im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts vom 18.03.2016 als mögliche Gewerbebauflächenerweiterung identifiziert. Zudem ist die Schaffung von zukunftsfähigen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen vor Ort eine der Kernpunkte der kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung.

Der direkte Anschluss dieses Standorts an das übergeordnete Straßennetz, Landesstraße L 1170 im Osten von Bernstadt, erweist sich als wichtiger Standortvorteil, da der gewerbliche Verkehr, der von Langenau bzw. von der Autobahn A7 kommt, nicht direkt durch den Siedlungsbereich geleitet wird. Zudem kann dieser Standort durch die räumliche Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet an der A7 von Synergieeffekten profitieren.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Landesstraße L1140.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 10.05.2023.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Bernstadt dem „Ländlichem Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (PS 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Zur Siedlungsentwicklung hat der Landesentwicklungsplan folgendes Ziel formuliert (PS 3.1.6):

- Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

Um darzulegen, dass das Ziel der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung nicht tangiert ist, wird die Neuausweisung des Gewerbegebiets einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Unter Darlegung der besonderen Rahmenbedingungen der Gemeinde und des Bedarfs an gewerblichen Grundstücken sowie der Auswahlgründe für den gewählten Standort, erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Standortalternativenprüfung.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller (Entwurf vom 06.12.2022) weist der Gemeinde Bernstadt keine zentralörtliche Funktion zu. Die Gemeinde ist aber auch nicht auf ihre Eigenentwicklung begrenzt.

Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung führt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze aus (PS BIII 1):

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

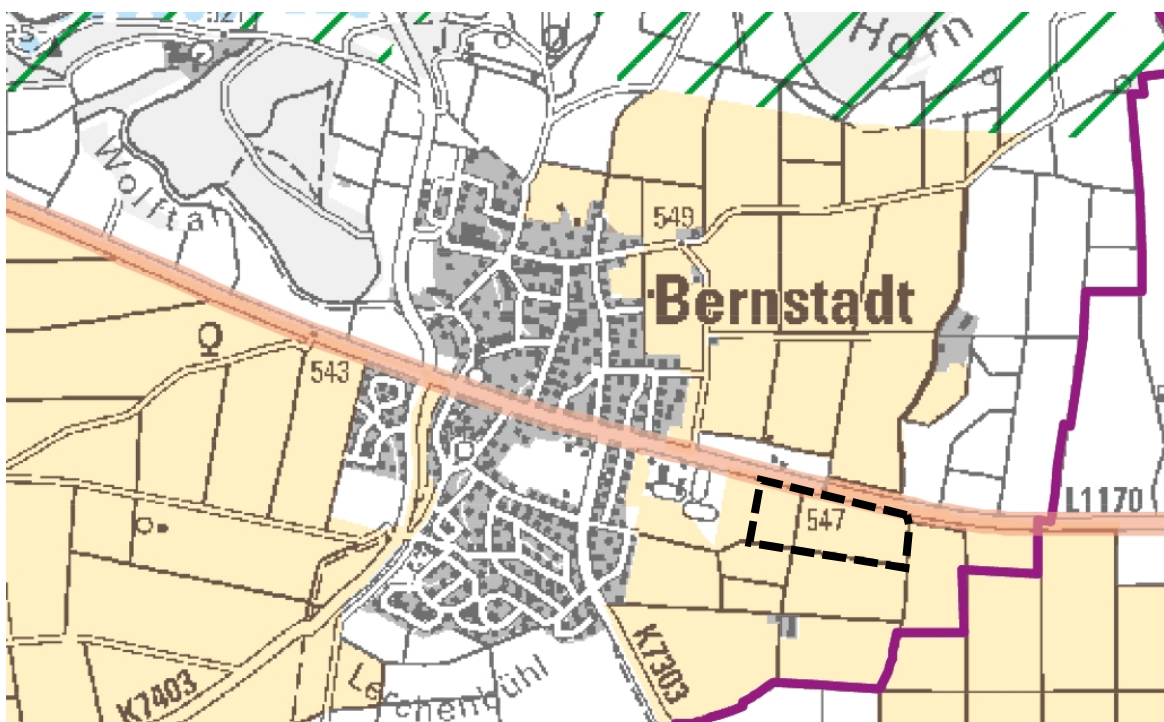
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel auch in Gewerbegebieten zulässig. Hierzu führt der Regionalplan folgendes aus (PS B IV 2):

- Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.
- Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).

Entsprechend der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet in einem Gebiet für Landwirtschaft (VBG, PS B I 2.1 G (3)). In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

Das Plangebiet liegt an einer Straße mit regionaler Bedeutung (L1170; PS B V 1.1; Verbindungsfunktionsstufe III).



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller, Entwurf vom Stand 06.12.2022

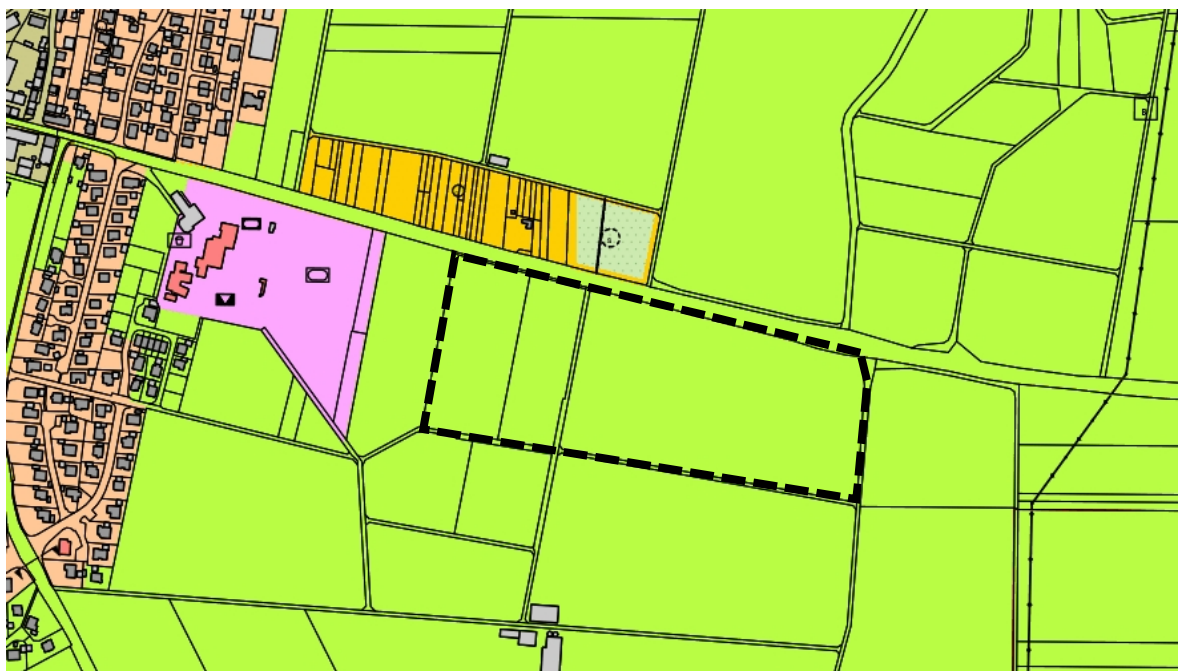
5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau (FNP 1996) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans (hier: Gewerbliche Baufläche) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zur 23. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte in öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Langenau am 11.05.2023.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Langenau, FNP 1996

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans „Am Osterstetter Weg“ befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Alte Krautgärten“ und „Sport- und Freizeitzentrum Riedwiesen – 2. Änderung“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Krautgärten“ (rechtskräftig seit 14.11.2003) liegt gegenüber der Landesstraße L1170 und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ fest.

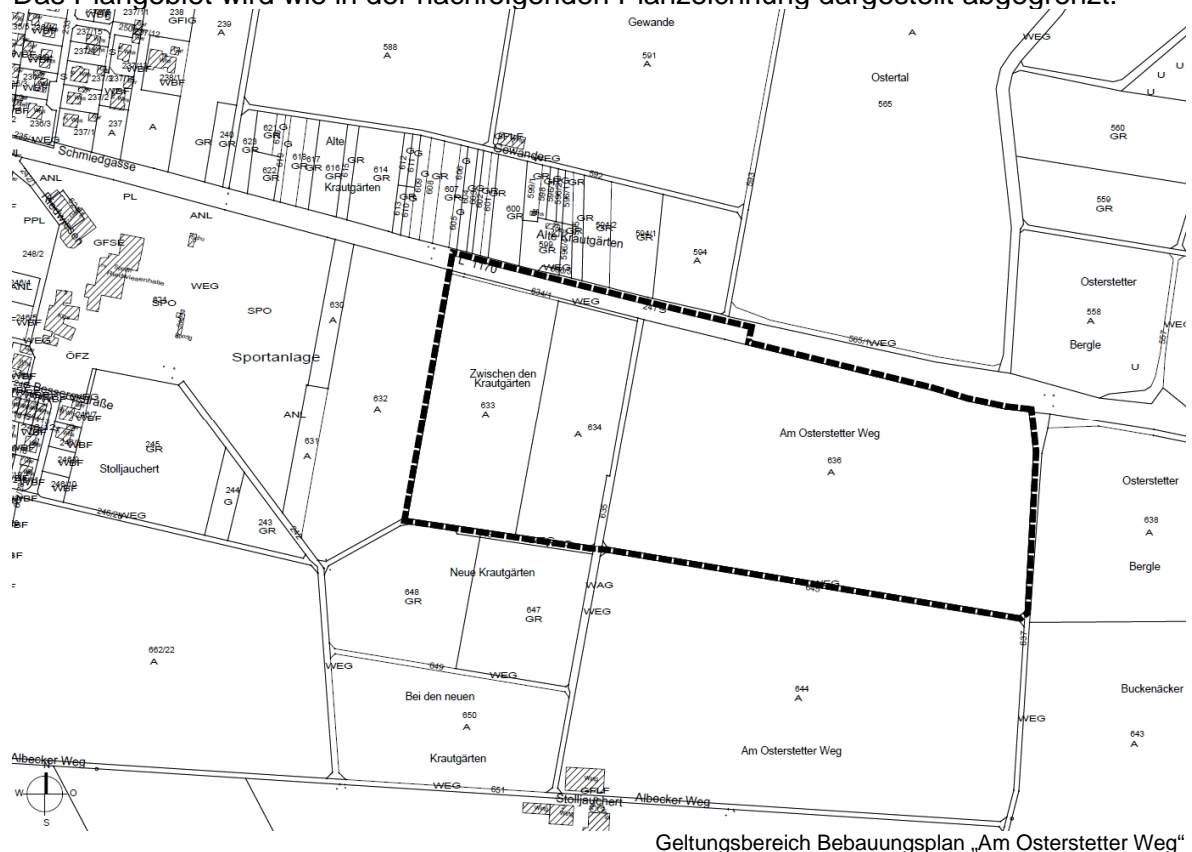
In ca. 90 m westlicher Richtung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Riedwiesen – 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 12.12.2014). Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Vereinsheim, Mehrzweckhalle und Kinderbetreuung“ fest.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich östlich des Siedlungsbereichs von Bernstadt, direkt an der Landesstraße L1170 (Schmiedgasse). Er umfasst die Flurstücke Nr. 241 (teilweise), 633, 634, 634/1, 635 (teilweise), 636, 645 (teilweise) sowie 646 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 8,61 ha. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2023 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die geplante Linksabbiegespur auf der Landesstraße L1170 und damit um ca. 0,28 ha vergrößert.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei den Flurstücken innerhalb des Plangebiets handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten entlang der Landesstraße besteht ein Entwässerungsgraben sowie eine Feldhecke mit einer Länge von ca. 160 m. Mittig durch das Plangebiet verläuft ein asphaltierter Feldweg (Flst. 635), der die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen über die Landesstraße erschließt. Das Gelände des Plangebiets Südwesten nach Nordosten um ca. 9 m ab.

Ca. 200 m westlich befindet sich die Riedwiesenhalle (Mehrzweckhalle) sowie die Sportanlage des TSV Bernstadt, an die sich der Siedlungsbereich der Gemeinde anschließt. Direkt gegenüber, nördlich der Landesstraße befinden sich Kleingärten. In ca. 450 m nördlicher und ca. 180 m südlicher Richtung befinden sich jeweils landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe mit Tierhaltung.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert werden.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden sämtliche Flächen, die für die Siedlungserweiterung östliche von Bernstadt herangezogen werden sollen, auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Die artenschutzrechtliche Beurteilung für die Siedlungserweiterung östlich von Bernstadt ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung kann es durch die Neubebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Mit den Beerstrauchplantagen gehen hochwertige Brut- und Nahrungsbiotope von Arten des Halboffenlands verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch den Verlust von Brutstätten sind Hecken- und Altgrasstreifen auf einer Fläche von ca. 3,2 ha zu entwickeln. Alternativ kann auch die Neuanlage einer Beerenkultur angerechnet werden. Die Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen.

Es kommt zu einem Verlust von drei Niststätten des Feldsperlings. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes sind als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) innerhalb der oben genannten Ausgleichsfläche oder unmittelbar angrenzend 9 Nistkästen anzubringen, damit die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG weiterhin erfüllt ist. Die Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen.

Die potenziell als Tagesquartier geeigneten Habitatbäume im Westen des Geltungsbereichs (beim Sportplatz) sind, wenn möglich, zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Sollte dies nicht möglich sein, sind je gefällttem Habitatbaum drei Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen.

Durch die geplante Bebauung bzw. die hiervon ausgehende Kulissenwirkung kommt es zu einem Verlust bzw. zu einer erheblichen Verschiebung von drei Revierzentren der Feldlerche. Zur Vermeidung des Eintretens des Beschädigungsverbotes sind Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche zu treffen. Hierzu ist die Anlage von Blühstreifen im Umfang von 0,9 ha notwendig. Die Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Abrisse, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Habitatbäume mit Eignung als Fledermausquartier sind außerhalb des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse von November bis Ende Februar zu fällen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sowie das Beschädigungsgebot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind die Zauneidechsen vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich in zuvor angelegte Ersatzlebensräume zu vergrämen. Es ist eine Entwicklungsdauer der Ersatzhabitats von mind. einer Vegetationsperiode zu berücksichtigen. Die Ersatzhabitats sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kleinflächige Eingriffe in den Lebensraum, z. B. für die Herstellung der temporären Baustellenzufahrt, können unter Berücksichtigung der Vergrämung auch innerhalb des Entwicklungszeitraums der Ersatzhabitats durchgeführt werden.

7.4 Geruchsimmissionen

Im Süden und Nordosten des Plangebiets befinden sich Gerüche emittierende landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Um zu prüfen, ob das Gewerbegebiet an dieser Stelle aufgrund der Geruchsbelastung zulässig ist, wurde eine Geruchsimmissionsprognose nach TA Luft (2021) erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

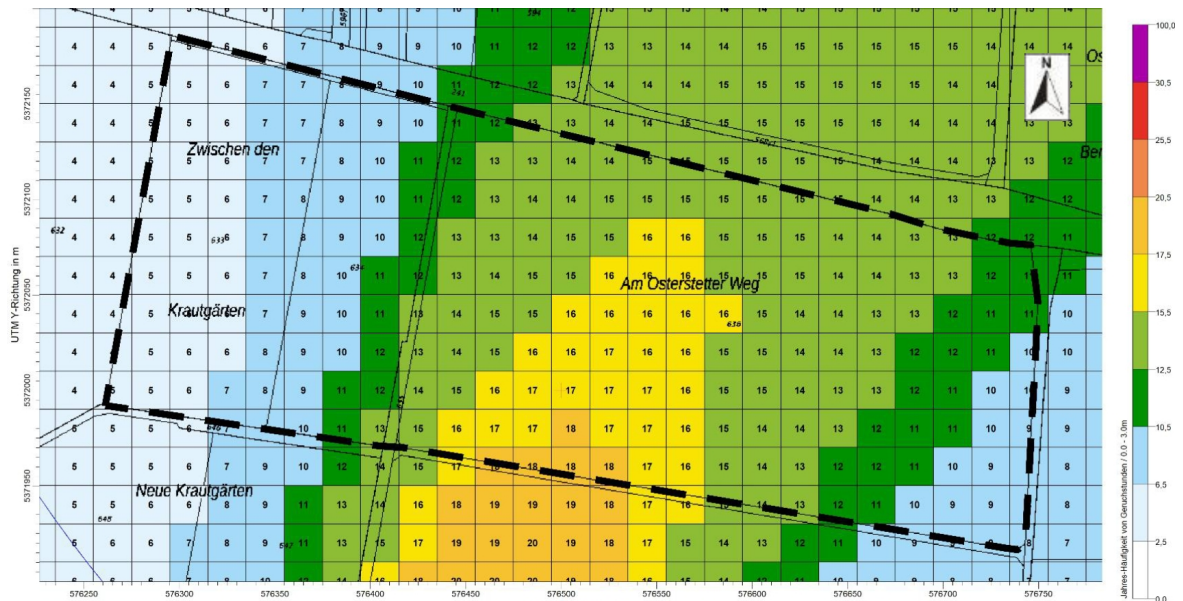
Zur Berechnung der Geruchsimmissionen wurde eine Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der umgebenden Tierhaltungen nach den Vorgaben der TA Luft (2021), sowie der VDI-Richtlinie 3783, Blatt 13 (2010) „Qualitätssicherung in der Ausbreitungsrechnung“ durchgeführt. Für Gewerbegebiete gilt allgemein nach TA Luft (2021) der Immissionswert von 15%.

Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung (ohne Erweiterungsmöglichkeiten) zeigt, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs der Immissionswert für Gewerbegebiete von 15% eingehalten wird. Lediglich am Südrand des Plangebiets wird dieser Wert innerhalb einer kleinen Fläche geringfügig bis 16% überschritten.

Um zu prüfen, ob für die landwirtschaftlichen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben, wurden in einer zweiten Ausbreitungsrechnung für zwei Betriebe Ausläufe an den Stallgebäuden berücksichtigt. Im Ergebnis wird innerhalb eines Großteils des Plangebiets der Wert von 15% nicht überschritten. Auf den Flächen mittig des Plangebiets werden von Süden her Werte bis 18% prognostiziert.

Nach TA Luft (2021) bezieht sich der Beurteilungswert für Gewerbegebiete von 15% auf Wohnnutzungen. Im Bebauungsplan sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Jedoch haben auch Beschäftigte eines Betriebs einen Schutzanspruch gegenüber erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer benachbarter Beschäftigter, können nach TA Luft (2021) auch höhere Immissionen zumutbar sein. Zudem lässt die TA Luft (2021) Zwischenwerte zwischen verschiedenen Nutzungen, wie hier im Übergang zum Außenbereich über 15% hinaus zu. Ein Immissionswert von 25% soll nach TA Luft (2021) jedoch nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall wäre

daher ein Beurteilungswert zwischen 15% bis 25% denkbar. Für das gesamte Plangebiet werden Werte bis maximal 18% prognostiziert. Daher wird empfohlen in den Bereichen mit höheren Werten Nutzungen mit geringer Aufenthaltsdauer von Menschen vorzusehen.



Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten (Zellengröße 20x20m, 1,5 m über Grund),
iMA, Stuttgart, 10.02.2023

7.5 Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Situation zu machen. Durch eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung wird die grundsätzliche Eignung dieses Standorts für die Ausweisung eines Gewerbegebiets nachgewiesen.

Im weiteren Verfahren werden die Beurteilungspegel für die vorliegenden konkreten Planungsabsichten überschlägig ermittelt und die Machbarkeit nachgewiesen. Ergänzend werden allgemeine Aussagen zur Nutzbarkeit des Plangebiets gemacht.

Die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf bestehende Wohnbebauung werden ebenfalls betrachtet. Hierzu werden zwei Planfälle betrachtet und miteinander verglichen: Der Prognose-Planfall (mit Baugebiet und Erschließungsverkehr) und der Prognose-Nullfall (ohne Baugebiet).

8. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an die nördlich angrenzende Landesstraße L1170. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf den übergeordneten Straßen nicht zu gefährden, ist im Bereich des Knotenpunkts, aus Richtung Osten kommend, eine Linksabbiegerspur vorgesehen.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet erhält eine Breite von 7,00 m und wird als Stich ausgebaut. Das Wenden von Fahrzeugen kann auf der Wendeschleife erfolgen oder ist auf den Grundstücken zu gewährleisten. Die Erschließungsstraße schließt im Süden an den bestehenden Wirtschaftsweg an. Da der Verkehr der südlich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke künftig ebenfalls über diese Erschließungsstraße angeschlossen wird, wird der direkt anschließende Wirtschaftsweg ebenfalls ertüchtigt und ausgebaut.

Das Gewerbegebiet soll im Rahmen des Ausbaus des ÖPNV-Netzes einen Haltepunkt erhalten.

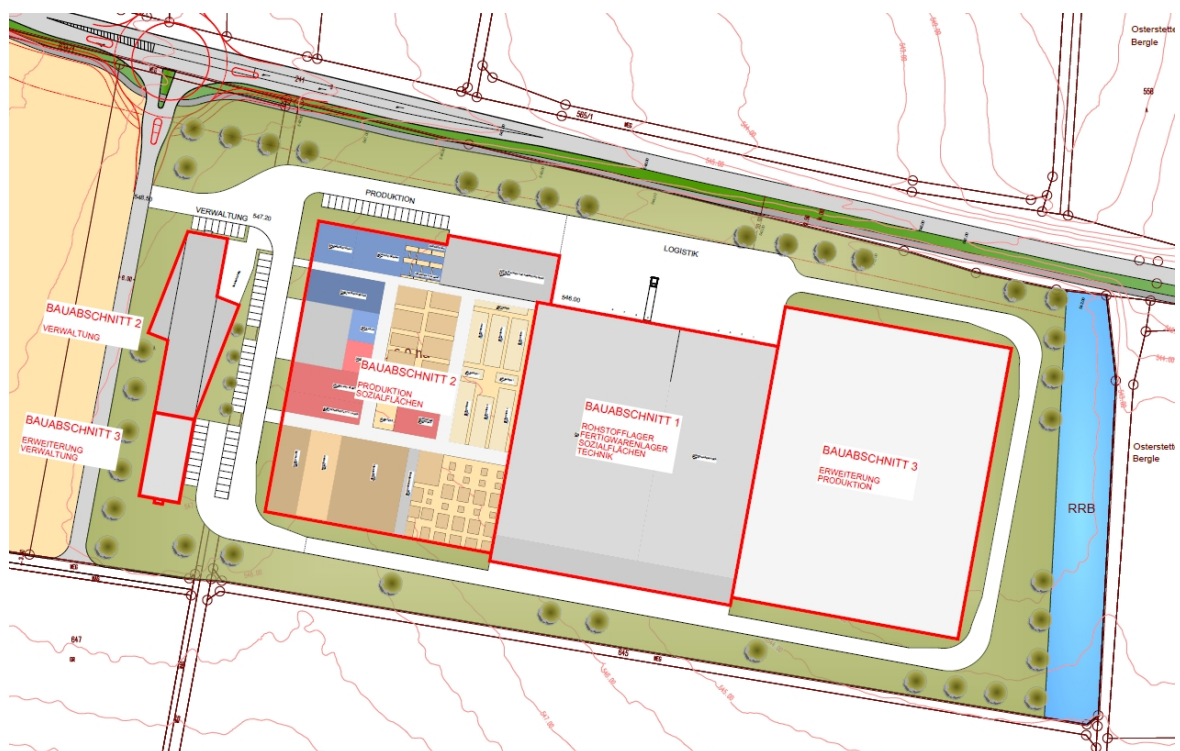
Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über einen Fuß- und Radweg parallel der Schmiedgasse bzw. der Landesstraße L1170. Der Fuß- und Radweg wird mit einer

Breite von 3,00 m ausgebaut. Die Weiterführung des Radwegs entlang der Landesstraße Richtung Langenau entsprechend des Bedarfsplans Radwege an Bundes- und Landesstraßen“ des Regierungspräsidium Tübingen wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet hält Bauflächen für typische Gewerbebetriebe vor. Entsprechend den Nutzungsansprüchen künftiger Betriebe ist das Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt. In Teilgebiet 1 werden Flächen für die Betriebsverlagerung der Firma Mayser entsprechend dem notwendigen Bedarf vorgehalten. Innerhalb des Teilgebiets 2 erfolgt die Aufteilung in kleinere Grundstücke für kleinere und mittlere Unternehmen dessen Bedarf sich aus Betriebsentwicklungen der näheren Umgebung abzeichnet. Dementsprechend werden in diesem Bereich im Vergleich zum Teilgebiet 1 im Verhältnis kleinere Strukturen bzw. Einheiten entstehen.

Konkrete Anfragen kleinerer und mittlerer Unternehmen aus Bernstadt und der näheren Umgebung für gewerblich nutzbare Baugrundstücke liegen der Gemeinde bereits vor. Diese belaufen sich mittlerweile auf eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,8 bis 3,0 ha. Um die langfristige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen benötigt die Firma Mayser im Rahmen der Standortverlagerung und der damit einhergehenden Optimierung ihrer Betriebsabläufe durch Zusammenlegung ihres Produktions- und Logistikbereichs eine Fläche von ca. 6,00 ha.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der offenen Landschaft sowie der Größe des Plangebiets insgesamt wird auf die hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen der Baugrundstücke vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Gebot der Klimaanpassung besonders Wert gelegt. Das Gewerbegebiet ist hin zur offenen Landschaft einzugrünen sowie die Dächer und Fassaden der Gebäude zu begrünen.



Flächenlayout mit Bauabschnitten Firma Mayser, Maslowski Architekten, 15.06.2023

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Durch Betriebserweiterungen und die Ansiedlung weiterer Unternehmen am Ort werden Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen und Arbeiten in Einklang mit reduziertem Verkehrsaufkommen im ländlichen Raum ermöglicht („Stadt der kurzen Wege“).

Mit der Ansiedlung kleinerer und größerer Unternehmen wird der Gewerbestandort Bernstadt zudem lokal gestärkt und die Produktion und der Vertrieb regionaler Produkte gefördert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Flächen im Anschluss an die Sport- und Freizeitflächen Riedwiesen führt zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers entlang der Landesstraße und Verschiebung des Ortsrandes nach Osten in die freie Landschaft. Durch eine Begrünung entlang der Süd- und Ostgrenze des Plangebiets ist die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft weiterhin gewährleistet.

Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Landesstraße L1170 durch weitere Straßen ergänzt. Im Osten von Bernstadt entsteht ein weiteres gewerbliches Quartier.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Gewerbegebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch den Straßenausbau, die Schaffung von Gewerbeflächen für kleine, mittlere und große Unternehmen mit zum Teil Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt eine höhere Beanspruchung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Mit der Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebots werden lokale Infrastruktureinrichtungen ausgelastet.

9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe sowie der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe wird der Gewerbestandort Bernstadt weiterentwickelt und die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde gestärkt.

Es werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze, auch für das Verbandsgebiet, geschaffen. Gleichzeitig erhält die Gemeinde mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen steuerliche Mehreinnahmen, die ihr einen größeren finanziellen Spielraum ermöglichen. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Hierfür wird eine Wasserleitung mit Anschluss auf Höhe Lindenstraße, parallel zur Schmiedgasse / Landesstraße L1170 bis zum Gewerbegebiet verlegt.

Um die Versorgung mit Feuerlöschwasser zu gewährleisten, wird im Bereich der Haltestelle ein unterirdischer Löschwasserbehälter vorgesehen.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an den Mischwasserkanal auf Höhe Lindenstraße. Das Schmutzwasser wird in im Freispiegelkanal in der Erschließungsstraße gesammelt und über ein zentrales Pumpwerk und eine Druckleitung dem öffentlichen Mischwassersystem im Bereich der Lindenstraße zugeführt.

Die Verlegung der Schmutzwasserdruckleitung erfolgt parallel zur Schmiedgasse / Landesstraße L117. Das Schmutzwasserpumpwerk wird im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an die L1170 untergebracht.

Das unbelastete bzw. vorbehandelte Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße wird in das neu zu erstellende Versickerungs- und Rückhaltebecken im Osten des Plangebiets eingeleitet.

Die Grundstücke des Teilgebiets GE2 werden an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Teilgebiet GE1 ist nach Vorbehandlung direkt dem Versickerungs- und Rückhaltebecken zuzuleiten.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Versickerungs- und Rückhaltebecken erfolgt über den Ostertalgraben mit Ablauf zur Lone.

In den Ackerflächen sind Röhren zur Drainagewassersammlung vorhanden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird das Drainagewasser, dass aus Westen dem Plangebiet zufließt, in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Versickerungs- und Rückhaltebecken zugeführt. Hierfür wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung eines Regenwasserkanals auf Grundstück Nr. 5 notwendig.

10.3 Schutz vor nachteiligen Starkregenfolgen

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks sind im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen, bspw. durch überflutungssichere Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen bzw. durch Anlage von Gebäudeöffnungen über OK Gelände, zu treffen (§ 5 WHG). Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers (Hangwasser bei Starkregenereignissen) ist die Geländeoberkante der Baugrundstücke parallel zur südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs um ca. 30 cm über bestehendem Gelände aufzufüllen.

10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Innerhalb des Plangebiets wird eine Umspannstation zur Versorgung des Gebiets notwendig.

10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.7 Erdmassenausgleich

Im Rahmen eines Erdmassenausgleichs gilt es vor allem zu entsorgenden Bodenaushub zu vermeiden. Konkrete Aussagen zu voraussichtlich anfallende Erdaushubmassen können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Vorgesehen ist jedoch die Höhenlage der Erschließungsstraße gegenüber dem bestehenden Gelände anzuheben. Nach dem Grundsatz Aushubmassen gering zu halten, soll der Erdaushub in den Dammbereich der Erschließungsstraße wieder eingebaut werden, soweit dieser für den Wiedereinbau geeignet ist. Zudem wird im weiteren Verfahren eine minimale Erdgeschossrohfußbodenhöhe, die sich auf das geplante Straßenniveau beziehen wird, für jedes Grundstück festgelegt.

Grundsätzlich ist der Oberboden in seiner Funktion als Oberboden wieder zu verwerten. Es ist eine möglichst umfassende Wiederverwertung vor Ort anzustreben und der Verwertungs- / Entsorgungsweg überschüssigen Aushubmaterials durch Probenahme und Untersuchung von Haufenwerken im Rahmen der Bauausführung festzulegen.

Bei der Verlagerung und Wiedereinbau des Bodenmaterials innerhalb des Gebiets sind zudem die Vorgaben der § 12 (10) BBodSchV zu beachten. Die konkrete Vorgehensweise wird zwischen der Gemeinde und der ausführenden Baufirma abgestimmt.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht den vorhandenen Interessenten die Ausübung der von ihnen angestrebten Nutzungen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um den Ansprüchen an die geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig.

Da das Gewerbegebiet dem hochwertigen produzierendem Gewerbe vorbehalten sein soll, sind nur Lagerplätze zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind. Reine Lagerplätze, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist, sind in dieser stadtstrukturell exponierten Lage nicht erwünscht.

Mit dem Ziel die Flächen für hochwertige produzierende Gewerbebetriebe vorzuhalten, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die diesem Ziel ganz oder teilweise entgegenstehen. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden untersagt, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter am Ortsrand entgegenstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Damit die Festsetzungen den Nutzungsansprüchen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen gerecht werden, wird die maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN, entspricht Meereshöhe) festgesetzt. Entsprechend den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sollen innerhalb des Teilgebiets GE1 Gebäude mit Wandhöhen von 15 m bis 22 m, gemessen von der noch festzulegenden zulässigen minimalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe, zugelassen werden. Innerhalb des Teilgebiets GE2 soll die Wandhöhe 12 m nicht überschreiten.

Die zulässige Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die Bebauung sowie die Ausnahme zur Überschreitung der Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an Produktion und Technik angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Gegenüber der südlichen und östlichen Gebietsgrenze halten diese im Sinne einer landschaftsprägenden Gebietseingrünung einen Abstand von 7 m bis 10 m ein. Gegenüber der Landesstraße L1170 wird mit der Baugrenze der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 20 m eingehalten.

Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind stets einzuhalten.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um den hohen gestalterischen Ansprüchen eines ökologisch hochwertigen Gewerbegebiets sowie der Funktion der Pflanz- und Maßnahmenflächen gerecht zu werden sind offene Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) und Stützmauern teilweise innerhalb den mit Pflanzgebieten belegten Flächen und der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ nicht zulässig. Gleiches gilt für freistehende Werbeanlagen sowie den nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb den mit Pflanzgebieten belegten Flächen.

11.5 Anbau- und Zufahrtsverbot entlang der Landesstraße L1170

Gemäß § 22 StrG besteht entlang Landesstraßen grundsätzlich ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 m von bestehenden nächstgelegenen Fahrbahnrand. Danach dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen bestimmte Anlagen ausgeschlossen. Zur Klarstellung sind insbesondere folgende Anlagen aufgelistet:

- (Haupt-)Gebäude,
- Garagen,
- überdachten Stellplätzen,
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind,
- freistehenden Werbeanlagen,
- die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche nach § 14 (1a) und (2) BauNVO,
- sonstige bauliche untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO sowie
- Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 (4) BauNVO.

Entlang der Landesstraße wird ein Zufahrtsverbot für die direkte Zufahrt auf die Grundstücke festgesetzt. Ausnahmen im Rahmen der Bauzeit von Einzelbauvorhaben (Baustellenzufahrt) sind dabei notwendig, um einen reibungslosen Ablauf der Baustellen durch die sehr eng getakteten Bauzeiten und fachgerechten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten zu können.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Ausgleich für die Eingriffe in die Natur sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild werden in den randlichen Bereichen des Plangebiets Pflanzgebote festgesetzt. Insbesondere das Pflanzgebot der Heckenpflanzungen zur Abgrenzung der Bauflächen bildet eine prägnante Eingrünung des Plangebiets und einen landschaftsgerechten Übergang in die offene Landschaft. Durch straßenbegleitende Bäume erhält die Erschließungsstraße eine prägende Leitstruktur. Mit Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sollen Aufenthaltsbereiche im Freien für die in den Betrieben arbeitenden Menschen und Besucher in den Sommermonaten durch Verschattung von Bäumen vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt werden. Hierzu sind laubwerfende Bäume geeignet, da sie im Sommer neben der Verschattung auch das Mikroklima positiv beeinflussen, während sie im Winter weder die Lichtverhältnisse beeinflussen noch die Sonneneinstrahlung zu sehr mindern. Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind Zufahrten, Stellplätze, und Wege sowie Betriebsflächen auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt, innerhalb des Gewerbegebietes mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen herzustellen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden und einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Gestaltung der Freiflächen getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild in diesem städtebaulich exponierten Kontext zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Sämtliche Dachflächen und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind zwingend zu begrünen. Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sind unzulässig. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser sind metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink unzulässig, soweit nicht eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für untergeordneten Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind umzusetzen. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern von der Attika abzurücken.

12.2 Werbeanlagen

Da das Gewerbegebiet an einer überregionalen Straße angesiedelt ist und im Bereich der Landesstraße die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.

Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

Innerhalb der unterschiedlichen Teilgebiete werden Betriebe mit unterschiedlichen Bedürfnissen an Werbeanlagen angesiedelt. Innerhalb des Teilgebiets GE1, in dem ein größere Unternehmen angesiedelt wird, sind insgesamt Werbeanlagen in einem größeren Umfang zulässig. Aufgrund der Ansiedlung eines einzigen Unternehmens in diesem Bereich kann ein „Wildwuchs“ ausgeschlossen werden.

Für mehrere kleinere Unternehmen innerhalb des Teilgebiets GE2 wird die Größe und der Anbringungsort für Werbeanlagen dagegen stärker eingeschränkt, um insgesamt in diesem Teilbereich ein harmonisches Gesamtbild in dieser städtebaulich exponierten Lage zu gewährleisten.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrüntes Gebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Dabei ist der Übersteigschutz mit anzurechnen. Mauern sind im öffentlichen Raum nicht erwünscht, daher sind zur Grundstückseinfriedung nur Stützmauern zulässig. Stacheldrahtzäune sind grundsätzlich unzulässig.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt sowie im Bereich der Wendeanlage ein Sicherheitsstreifen von 1,50 m als Überhang für wendende Fahrzeuge wie LKW oder Busse gesichert ist und diese Freiflächen im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht. Bei Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Darüber hinaus sind sämtliche Mauern und Stützmauern sichtdeckend mit Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen o.ä. zu begrünen. Entlang den Außengrenzen des Plangebiets haben Zaunanlagen hinter den mit Pflanzgebot belegten Flächen und der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ zurückzubleiben, um dem hohen gestalterischen Anspruch des Gewerbegebiets am Ortseingang gerecht zu werden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrüntes Gewerbegebiets gewährleistet und zugleich den ökologischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der teilweise stark ausgeprägten Hanglage innerhalb des Plangebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich.

Aufgrund des hohen gestalterischen Anspruchs an die Flächen direkt angrenzend zur offenen Landschaft und um der Funktion der Pflanz- und Maßnahmenflächen gerecht zu werden sind innerhalb des Pflanzgebots PFG 1 entlang Süd- und Ostgrenze Aufschüttungen abzuböschern und Abgrabungen nicht zulässig sowie innerhalb der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Darüber hinaus werden Stützmauern insgesamt landschaftsbildverträglich in der Höhe auf 1,50 m begrenzt.

12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 8,61 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 7,61 ha	88,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,44 ha	5,1 %
Fuß- und Radweg / Gehweg	ca. 0,10 ha	1,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen	< 0,01 ha	< 0,1 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,45 ha	5,2 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.10.2023 zugrunde.

Reutlingen, den 12.10.2023

Bernstadt, den 12.10.2023

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Oliver Sühning
Bürgermeister