



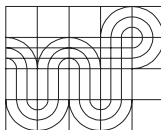
Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen  
Ortsteil Grötzingen

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Winkeläcker“  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

– STAND 22.02.2021 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.2	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS	4
2.3	TOPOGRAFIE	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>4</b>
3.1	VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD	4
3.2	WASSERSCHUTZGEBIET	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
4.1	REGIONALPLAN DONAU-ILLER	5
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.3	BEBAUUNGSPLAN	5
<b>5</b>	<b>RECHTSVERFAHREN</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>GUTACHTERLICHE AUSSAGEN</b>	<b>5</b>
6.1	UMWELTBERICHT	5
6.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
6.3	EINGRIFF-/ AUSGLEICHSBILANZ	6
6.4	ARTENSCHUTZ	6
6.5	SCHALLIMMISSIONEN	8
<b>7</b>	<b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>GERUCHSPROBLEMATIK AUFGRUND ANGRENZENDER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>ENTWÄSSERUNGSKONZEPT</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
11.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
11.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
11.3	BAUWEISE	11
11.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	11
11.5	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	11
11.6	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	11
11.7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	11
11.8	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	12
11.9	MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN	12
11.10	PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN	12
<b>12</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>12</b>
12.1	WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III / III A	12
12.2	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (ANBAUVERBOT ZUR K 7335 UND K 7341)	12
<b>13</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
13.1	ÄUßERE GESTALTUNG	13
13.2	WERBEANLAGEN	13
13.3	GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	13
13.4	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	13
<b>14</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S. 313)

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Winkeläcker“ dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung der Teilorte auf den Lutherischen Bergen und damit insgesamt der gewerblichen Entwicklung der Gesamtgemeinde.

Westlich des Kernortes von Allmendingen im Nord-Süd-verlaufenden Schmiechtal erstrecken sich die „Lutherischen Berge“, die ein Hochplateau bilden, das in steilen Stufen vom Schmiechtal aufsteigt. Die Lutherischen Berge sind über das Griefstal an das Schmiechtal angebunden.

Die Teilorte Ennahofen, Grötzingen und Weilersteußlingen sind vorrangig durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der strukturelle Wandel zeichnet sich jedoch in den Ortslagen stark ab; Nutzungsaufgaben, Leerstand und Verfall der Bausubstanz sind Herausforderungen der Gemeindeentwicklung.

Auch die Stärkung des gewerblichen Sektors als Ersatz für entfallende Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (Regionalplan Plansatz 2.1.1.1.) stellt eine Zukunftsaufgabe dar. Die gewerbliche Entwicklung in den Teilorten findet bisher innerhalb der Ortslagen („Hofgründungen“) statt. Das Kleingewerbe hat jedoch oftmals Schwierigkeiten in den räumlich beengten Standort-situationen eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu realisieren. Auch Immissionskonflikte stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Eine Aus- bzw. Umsiedlung in Gewerbegebiete des Kernorts ist dabei nicht immer gewünscht und auch nicht sinnvoll, um weiterhin auch in den Teilorten ein entsprechendes und dringend benötigtes Arbeitsplatzangebot zu sichern. Neben der allgemeinen Gewerbegebietsflächenentwicklung besteht der Bedarf eines neuen zentralen Feuerwehrstandortes.

Im Rahmen der Standortsuche für einen neuen Standort der Feuerwehr für die Lutherischen Berge erfüllt ein Standort innerhalb des Plangebiets die Anforderungen an eine zentrale Lage zur flächenweiten Abdeckung des Einsatzbereichs Lutherische Berge. In so weit ist geplant, den neuen Standort innerhalb des Plangebiets entsprechend dem Flächenbedarf auf einem Grundstück von rund 2.500 qm zu realisieren.

In den westlichen Teilorten der Gemeinde auf den Lutherischen Bergen stehen derzeit keine Flächen für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

### **2.2 Lage und Umfang des Plangebiets**

Das Plangebiet, südöstlich des Teilorts Grötzingen, befindet sich südlich der Kreisstraße 7335 als Verbindungsstraße zwischen Grötzingen und Weilersteußlingen. Nach Westen grenzt die Kreisstraße 7341 das Plangebiet ab. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 110, 111/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 5 und 5/2 und insgesamt eine Fläche von rund 2,1 ha.

### **2.3 Topografie**

Das Plangebiet liegt um 720 m ü. NN. Das Gelände steigt leicht in Richtung Süden um ca. 5 m an.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich eine Baumreihe. Nordwestlich des Plangebiets liegt der Ortsteil Grötzingen. Die weiteren umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet, liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

### **3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997.

## **4 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan Donau-Iller**

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller (1. Teilfortschreibung in Kraft am 28.08.2001) als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Kleinzentren besitzen nach der Begründung die regionalplanerische Aufgabe, ein angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufzuweisen.

Gemäß Regionalplan Donau-Iller (in Kraft am 25.10.1987) soll der ländliche und strukturschwache Raum (Raumkategorie Allmendingen) in seiner Funktionsfähigkeit gesichert ... und durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gestärkt werden; hierzu soll nach PS 2.1.1.1 insbesondere der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ... erfolgen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist das Plangebiet bisher als Landwirtschaftsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Die Gemeinde führt parallel die 1. Teilfortschreibung Gewerbe+Energie des Flächennutzungsplans durch. Diese dient u.a. der Ausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen auf den Gemarkungen Allmendingen und Altheim, entsprechend des Bedarfs. Die parallele Erarbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung kann gewährleisten, dass der hier aufzustellende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Aufgrund der Erschließungsgunst und der lokal-zentralen Lage für die Teilorte Grötzingen, Weilersteußlingen und Ennahofen auf den Lutherischen Bergen ist der Standort als geeignet ausgewählt und im Rahmen der FNP-Teilfortschreibung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde mit Bescheid vom 04.02.2021 (AZ 21.P/621.316) durch das Landratsamt genehmigt; die ortsübliche Bekanntmachung zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplans erfolgt zeitnah. Der Bebauungsplan ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit der raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungsfolge der Bauleitplanung.

### **4.3 Bebauungsplan**

Es sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet vorhanden.

## **5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung beiliegt.

## **6 Gutachterliche Aussagen**

### **6.1 Umweltbericht**

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 6.2 Umweltauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bauleitplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

## 6.3 Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach §15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges.

## 6.4 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in der Faunistischen Relevanzprüfung erfasst (Büro Stauss & Turni 21.02.2020).

Im Fazit der Faunistischen Relevanzprüfung werden folgende Ergebnisse genannt:

Die vorliegende Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Vögel und Fledermäuse wurde in der Faunistischen Relevanzprüfung die Habitatpotenziale im Plangebiet genannt:

### Vögel

Streuobstbestände sind besonders wertvolle Lebensräume und bieten für eine Vielzahl von Vogelarten Brut- und Nahrungshabitate. Brutvorkommen artenschutzrechtlich hervorgehobener Arten sind nicht auszuschließen. Im südlich angrenzenden Kontaktlebensraum ist ein Vorkommen von Brutvogelarten der offenen Feldflur nicht auszuschließen, z. B. Feldlerche.

### Fledermäuse

Im vorliegenden Fall ist eine Quartiernutzung durch Fledermäuse im Plangebiet nicht auszuschließen, zumal das Quartierpotenzial als hoch einzustufen ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im nördlichen Teil des Plangebiets eine erhöhte Jagdaktivität stattfindet, denn Obstwiesen stellen häufig wichtige Nahrungshabitate dar.

Der Gutachter führt aus, dass eine Bewertung im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für die genannten Arten/gruppen erst anhand zusätzlicher Daten möglich sei, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagen wurde.

Die Planung hat sich jedoch dahingehend verfestigt, dass im Bebauungsplan der nordwestliche Bereich (mit Schuppen und den Gehölzen) als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt wird; damit wird die bisherige Nutzung nicht verändert und durch den BPlan keine Eingriffe zugelassen. Auch die Obstbäume östlich des neuen Erschließungsstichs bleiben erhalten und

werden durch Festsetzung von Pflanzbindungen dauerhaft gesichert, bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen. Damit sind die vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert. Im Bebauungsplan werden weitere Baumpflanzungen je Grundstück bzw. zur Randeingrünung festgesetzt.

Aus planerischer Sicht erfolgte zudem die Überlegung, ob für potenzielle Brutvogelarten der offenen Feldflur (südlicher Planbereich) im Sinne einer worst-case Betrachtung ein Ausgleichsbedarf definiert werden kann. Aufgrund des Umfangs der Fläche und dem Habitatsanspruch z.B. der Feldlerche ist hier keine Vielzahl von Brutpaaren zu erwarten.

Das Büro Stauss & Turni kommt in Anbetracht dieser Festsetzungen und Überlegungen zu folgenden Aussagen:

Stellungnahme durch Herrn Dr. Turni per mail vom 22.03.2020:

*Wenn der Schuppen und die Gehölze außen vor bleiben, dann sehe ich für die Fledermäuse nur ein geringes Konfliktpotenzial im Hinblick auf Verlust von Quartierpotenzial und Nahrungshabitat. Eine vertiefte Untersuchung sehe ich dann für die Fledermäuse als nicht erforderlich.*

Stellungnahme durch Herrn Dr. Stauss per mail vom 23.03.2020:

*Als worst case Szenario würde ich von einer Betroffenheit von einem Revier der Feldlerche ausgehen. Hierfür wären dann CEF-Maßnahmen erforderlich. Es müsste aber mit der uNB vereinbart werden, dass sie auf eine Erhebung verzichten und den Maßnahmen zustimmen.*

Auf Grundlage dieser Aussagen wurde ein Festsetzungskonzept für den Bebauungsplan erarbeitet, das bereits eine CEF-Maßnahme für potenziell vorkommende Bodenbrüter/Feldlerche im Plangebiet vorsieht. Anschließend wurde das Landratsamt Alb-Donau-Kreis kontaktiert und die Situation geschildert. Das LRA als Untere Naturschutzbehörde wurde um Prüfung gebeten, ob sie einem solchen Konzept zustimmen können und dann den Verzicht auf weitere Untersuchungen mittragen können. Nach Abstimmung wurde durch das LRA Folgendes in Aussicht gestellt.

Stellungnahme durch Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst, Naturschutz per mail vom 09.04.2020:

*In Abstimmung mit den Naturschutzbeauftragten können wir dem Vorgehen und der „worst-case-Betrachtung“ so zustimmen. Da die Gehölzbestände durch Festsetzungen bzw. Flächenausweisung für Landwirtschaft bestehen bleiben, sind keine vertieften Untersuchungen notwendig, da dort nicht eingegriffen wird. Die bereits entworfenen Festsetzungen im Hinblick auf die CEF-Maßnahme „Buntbrache“ sind sehr gut formuliert und als sehr geeignet für die Feldlerche anzusehen(...).*

Aus dieser Abstimmung wurden die Festsetzungen nochmals angepasst und es erfolgt vorliegende Festsetzung, die den Eintritt von Verbotstatbeständen des Artenschutzes vermeidet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde daraufhin nicht durchgeführt.

Zwischenzeitlich konnte für die CEF-Maßnahme das Flurstück Nr. 177, Gemarkung Ennahofen, festgelegt werden. Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde, sodass die Umsetzung der Maßnahme als vorgezogene Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion gesichert werden kann. Die Eignung der Fläche für die Maßnahme ist vom Gutachter per Mail vom 17.02.2021 bestätigt: „Die Lage ist aus fachlicher Sicht geeignet. Der Abstand zwischen dem östlichen Rand des Blühstreifens zu den Gehölzen im Osten beträgt annähernd 100 m, zudem verläuft der Blühstreifen nicht parallel sondern rechtwinklig zu den Gehölzen. Der überwiegende Teil des Blühstreifens ist daher durch die Feldlerche nutzbar. Dieselbe Aussage gilt auch für den westlichen Bereich. Der Abstand zu den Einzelbäumen ist ausreichend groß, zudem werden Einzelbäume kaum als Kulisse wahrgenommen. Ein großer Vorteil ist, dass der Blühstreifen zwischen zwei Ackerschlägen und vor allem nicht entlang eines Feldweges verläuft, die Fläche ist daher störungsarm.“

## 6.5 Schallimmissionen

Die gewerbliche Entwicklung am Standort Winkeläcker wird grundsätzlich dem Trennungsgebot unterschiedlicher potenziell störender Nutzungen gerecht. Das Plangebiet grenzt abgesetzt durch die Kreisstraßen K 7335 und K 7341 an den südöstlichen Siedlungsrand Grötzingens, der durch ein Nutzungsgemenge aus Wohnhäusern, landwirtschaftlichen und handwerklich-gewerblichen Gebäuden besteht.

Der Schutzanspruch gegenüber einer Nutzungstypik des Dorf- bzw. Mischgebiets am Siedlungsrand durch das Gewerbegebiet kann durch Unterschreitung der Grenzwerte nach TA-Lärm um 6 dB(A) am Immissionsort ausreichend genüge getan werden.

Potentiell störende Einzelbetriebe haben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einen entsprechenden Nachweis zu führen.

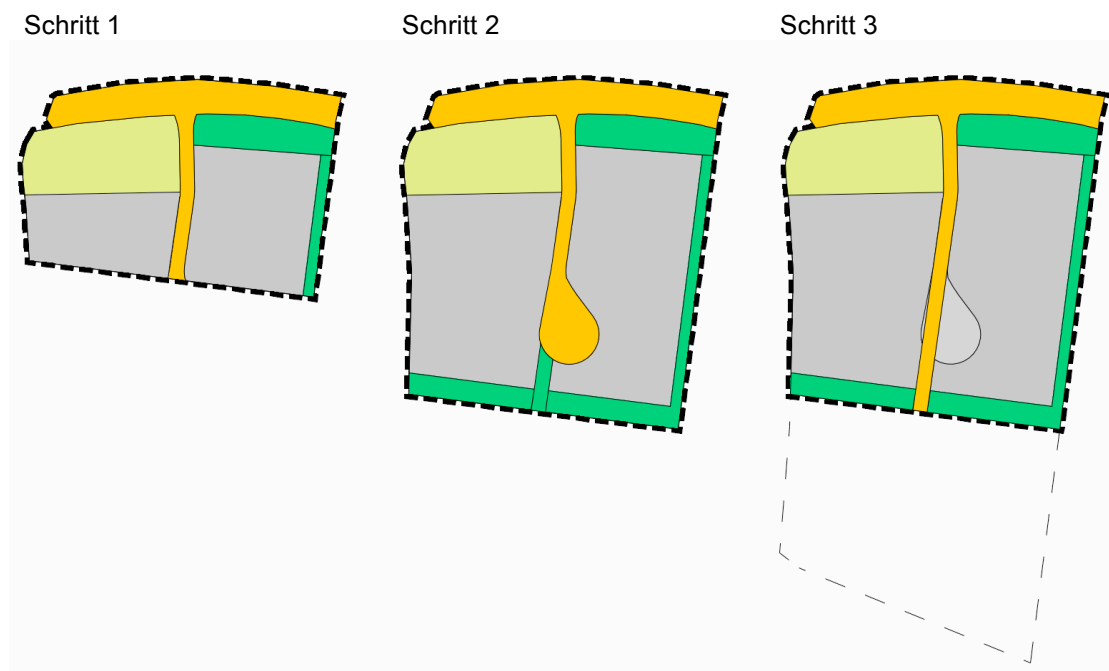
## 7 Erschließung

Zum Bebauungsplan wurde ein Erschließungskonzept entwickelt. Die Anbindung erfolgt über die im Norden liegende Kreisstraße K7335. Die dafür ermittelte Anfahrsicht liegt auf öffentlicher Verkehrsfläche und wird im Bebauungsplan deshalb nicht festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs führt eine Erschließungsstraße (Gelborange Fläche) nach Süden und endet mit einer Wendeschleife, ausgelegt für einen Lastzug (Schritt 2).

Da die Entwicklung des Gebiets in zwei Bauabschnitte möglich ist, kann auch die Erschließung im ersten Bauabschnitt nur über einen Stich ohne Wendeschleife erfolgen (Schritt 1).

Nach Süden wird außerdem eine Trasse freigehalten. Die Trasse dient der möglichen weiteren Gewerbeentwicklung nach Süden (Schritt 3).



Die verkehrliche Anbindung an die K 7335 ist vom Straßenbaulastträger in Aussicht gestellt. Die Anlegung einer neuen Zufahrt von der K 7335 wurde verkehrstechnisch konzipiert und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt; hierzu erfolgen weitere Abstimmungen der Ausfertigung des Anschlusses mit der Planungsabteilung des Fachdienstes Straßen im LRA.

Die Prüfung erforderlicher Sichtfelder hat ergeben, dass diese bei Annahme im Einmündungsbereich von 5/200 m von Sichtbehinderungen freizuhaltende Flächen nicht auf Baugebietsflächen zu liegen kommt. Daher erfolgen keine weitergehende Festsetzungen. Bei der Anlage der Retentionsfläche/Grünfläche im Einmündungsbereich sind Sichtbehinderungen durch Pflanzungen auszuschließen.



Teilortbezogene Interessensbekundungen zeigen den Bedarf auf und rechtfertigen eine abschnittsweise Realisierung.

## **8 Entwässerungskonzept**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal im „Teichweg“ angeschlossen. Das Niederschlagswasser von den Hofflächen, Dachflächen und Straßen wird in ein Versickerungs- und Retentionsbecken, das am nordöstlichen Gebietsrand neu geplant wird über ein Regenwasserkanalsystem, eingeleitet und gesammelt.

Das Versickerungs- und Retentionsbecken wird entsprechend eingegrünt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sorgen. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung von Zisternen.

## **9 Belange der Landwirtschaft**

Zur Reduzierung der Außenentwicklung betreibt die Gemeinde auch Innenentwicklung. In den letzten Jahren wurden an anderer Stelle schon mehrere Innenentwicklungsprojekte umgesetzt. Durch bestehende oder absehbare Konfliktsituationen ist es nicht immer möglich, innerörtliche Flächen für Gewerbe in ausreichendem Maße zu finden.

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der angrenzenden Restflächen weiter gewährleistet bleibt. Planexterne Kompensationsmaßnahmen, die weitere Ackerflächen beanspruchen würden, sind nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt voraussichtlich zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe. Die Entwicklung bzw. der Bestand der Betriebe wird durch die Planung nicht behindert oder beeinträchtigt.

Die Flächenwahl für das Gewerbegebiet erfolgte im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des FNP unter einer gemarkungsweiten Flächenalternativenprüfung. Die Fläche wurde dabei als grundsätzlich geeignet bewertet.

## **10 Geruchsproblematik aufgrund angrenzender Landwirtschaft**

Durch den Fachdienst Landwirtschaft wurde die Geruchssituation ermittelt. Östlich des Plangebiets und innerörtlich von Grötzingen befinden sich drei Hofstellen, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf ihre Geruchsstundenhäufigkeit, auch im Hinblick auf ihre zukünftigen Entwicklungen, untersucht wurden.

Für die Hofstelle auf Flst. Nr. 230 östlich des Plangebiets wurden die mit Baugenehmigung vom 13.11.2008 und Änderungsbaugenehmigung vom 26.01.2012 genehmigten Tierplätze und Nebenanlagen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Vorbelastung wurde in Grötzingen die innerörtliche Hofstelle auf Flurstücksnummern 25/1 und 32 (aktive Rinderhaltung) sowie im Außenbereich die weiter östlich befindliche Hofstelle auf Flurstücksnummer 57, 57/1 und 57/2 (aktive Schweinehaltung) berücksichtigt.

Im Ergebnis ergibt die Geruchsabschätzung für den Bestand inkl. Vorbelastung im geplanten Gewerbegebiet Winkeläcker eine Geruchsstundenhäufigkeit von 6-7%.

Wird die dargestellte geplante Weiterentwicklung auf der Hofstelle Flst. Nr. 230 (Stallerweiterung um 200 Kühe zzgl. 60 Kälber, Erweiterung der Fahrsiloanlage sowie zweite offene Güllegrube mit 27 m Durchmesser) mit einbezogen, ergeben sich im geplanten Gewerbegebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 6-9%. Der zulässige Immissionswert von 15% wird daher auch bei der dargestellten Weiterentwicklung mit Berücksichtigung der Vorbelastung deutlich unterschritten.

Aus Sicht des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis bestehen daher gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

## **11 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, das in seinem Zulässigkeitsumfang nach § 8 BauNVO gegliedert ist.

Mit der Ausweisung dieser Gewerbegebietsflächen soll damit die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebe sichergestellt werden und die positive wirtschaftliche Entwicklung von Grötzingen und den Gemeinden der Lutherischen Bergen unterstützt werden.

Zudem unterstützt die Festsetzung die Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben, deren Erscheinungsbild dem Ortseingang von Grötzingen angemessen Rechnung trägt. Durch die Zulässigkeit von öffentlichen Betrieben soll der neue Standort für die Feuerwehr dort auch seinen Platz finden.

Die Festsetzung zum Gewerbegebiet wird gegliedert nach den zulässigen Arten von Betrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, um einen orts- und lagetypischen Gewerbeortstandort zu entwickeln.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Damit soll zum einen, den eher kleinen in Familienhand geführten Unternehmen eine Möglichkeit zur Nähe zum Unternehmen gegeben werden und der ortstypischen Situation einer Aussiedlung aus der Ortslage Rechnung getragen werden. Zum anderen dienen die Anlagen für sportliche Zwecke bei Bedarf der Ausbildung der Feuerwehrmannschaft.

Zusätzlich werden im Gewerbegebiet verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, um den Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung zu legen und um mögliche Störungen mit anderen Nutzungen im Plangebiet und Umfeld sowie den vorhandenen Schutzgebieten im Umfeld zu vermeiden. Nicht zulässig sind Lagerplätze und Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, um den Fokus auf die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung zu legen und um mögliche Störungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und dem schutzbedürftigen Umfeld zu vermeiden und die Flächen vorwiegend für Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Zum Schutz der örtlichen Versorgungszentren werden die als Gewerbebetrieb allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Werbeanlagen als Fremdwerbung (d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind) als eigenständige Hauptnutzung werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da die Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung eine städtebauliche Relevanz besitzt. Werbeanlagen können nachhaltig den Charakter und die Attraktivität eines Gebiets bestimmen, gerade in schützenswerten Gebieten, die auch der besonderen Lage am Ortseingang von Grötzingen geschuldet ist.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Höhenlage der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und ist ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation und ermöglicht eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt unter der möglichen Obergrenze nach § 17 BauNVO und stellt einen verträglichen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft sicher.

Die Entwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets werden nicht eingeschränkt.

Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, die sich an den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung orientiert.

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in ihr räumliches Umfeld und ihre Topografie. Eine Abweichung oben und unten um jeweils 0,50 m ist zulässig.

Wenn über mehrere Maße der Höhenlage mit einem Gebäude gebaut wird, ist die Höhenlage als Mittelwert aus den jeweils betroffenen Maßen der im Plan eingetragenen Höhenmaße festzulegen.

### **11.3 Bauweise**

Zur Sicherung von gewerblichen Anlagen wird die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben. Zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung sichert die Bauweise eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksausnutzung.

### **11.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen.

### **11.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Entsprechend dem Erschließungskonzept werden die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg dient nicht vorrangig der Verkehrsabwicklung, sondern ist nur eingeschränkt befahrbar und kommt deshalb als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht.

### **11.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Pufferung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird in einem Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollzogen, welches zusammen mit dem Zulauf entsprechend über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Die Festsetzung dient auch dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Boden und Wasser.

### **11.7 Öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft, der Trassenfreihaltung für eine mögliche Gewerbegebietserweiterung nach Süden (siehe Punkt 8) und als Fläche zur Regenrückhaltung.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in den Grünflächen unzulässig. Die öffentliche Grünfläche B muss auch von Bäumen und Sträuchern freigehalten werden um die Trassenfreihaltung zu garantieren.

### **11.8 Flächen für die Landwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereichs soll das Flurstück 110 flächengleich neu zugeschnitten werden, um die Erschließung der weiteren Flächen auf Flurstück 111 von Norden der K7335 zu ermöglichen. Das neu zugeschnittene Flurstück 110 wird zukünftig weiterhin als Landwirtschaftliche Fläche/Gartenland festgesetzt.

### **11.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Zuleitung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

Die Regenwasserableitung erfolgt über eine Fläche zur Versickerung und Retention in der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche (Ziffer C).

### **11.10 CEF-Maßnahme (Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich)**

Für den möglichen Verlust von einem potenziellen Brutrevier der Feldlerche durch die Bebauung des Plangebiets, ist die Anlage eines Buntbrachestreifens als funktionserhaltende Maßnahme notwendig. Durch die Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst. Gleichzeitig stellt die Maßnahme eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Eingriffsfolgebewältigung dar.

### **11.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dient vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Pflanzgebote dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das Plangebiet harmonisch in das Umfeld einzubinden.

Nach § 27 Nachbarrechtsgesetz (NRG) haben die Festsetzungen von Grenzabständen zwischen Hecken, Gehölzen und Einfriedungen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Bebauungsplan keinen Vorrang. Deshalb sollten die Pflanzgebote auf Flächen, die an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, die Vorgaben des NRG einhalten. Um Entschädigungsansprüche abzuwehren, sollten insbesondere die §§ 11, 12 und 16 angewandt werden.

## **12 Nachrichtliche Übernahme**

### **12.1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III / IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 24.01.1997 sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es sind die Hinweise zum Umwelt- und Arbeitsschutz bzw. Boden- und Grundwasserschutz im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

### **12.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur K 7335 und K 7341)**

Dem Anbauverbot an die Kreisstraßen wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 22 StrG gerecht.

## 13 Örtliche Bauvorschriften

### 13.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur äußeren Gestaltung dient vorrangig einer gestalterischen Einbindung der Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Dacheindeckung ausgeschlossen. Die Nutzung der Sonnenenergie und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung werden durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt.

### 13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Gestaltung geregelt und in ihrem Standort eingeschränkt, um ein verträgliches Erscheinungsbild des Plangebiets sicher zu stellen. Visuelle Beeinträchtigungen gegenüber dem Ort und gegenüber der freien Landschaft werden dadurch vermieden.

### 13.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen wird eine Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Material und Höhe geregelt, um ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und zwischen Baugrundstücken zu vermeiden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich Abgrabungen und Aufschüttungen an einer natürlichen Höhenentwicklung orientieren und die Bebauung mit seinen Grundstücksfreiflächen in die Umgebung einfügt.

Die topografische Bestandssituation ist nicht so bewegt und die abgestufte Festlegung der Höhenlagen sichern eine städtebauliche Einfügung i.V.m. den gültigen Vorgaben der LBO und des NRG in Bezug auf Stützmauern und Böschungen ausreichend.

### 13.4 Ordnungswidrigkeiten

Zur Sicherung der Planungsziele, insbesondere das städtebauliche Gesamtbild, das aufgrund der Randlage des Plangebiets auch in der Fernwirkung für den gesamten Teilort Allmendingen-Grötzingen von Bedeutung ist, sind Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

## 14 Flächenbilanz

	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	20.700	100
davon		
Gewerbegebiet	11.800	57
Verkehrsfläche	3.400	16
Landwirtschaftliche Fläche	2.200	11

Grünfläche	3.300	16
------------	-------	----

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 22.02.2021  
Wick+Partner