

**Gemeinde Ammerbuch
Ortsteil Pfäffingen**

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„IN DER AU – ÖSTLICHER TEIL, 3. ÄNDERUNG“

**vom 13.09.2021 erg.
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliche Konzeption
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans war eine Bauvoranfrage eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Der Discounter soll erneuert, modernisiert und in diesem Zusammenhang die Verkaufsfläche vergrößert werden (Großflächigkeit). Zudem besteht der Wunsch wieder zwei Fachmärkte auf dem Grundstück der 2017 abgebrannten Fachmärkte zu errichten. Die geplanten Vorhaben widersprechen zum Teil den regionalplanerischen Zielen und raumordnerischen Vorgaben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch hat daher am 24.09.2018 beschlossen, für den bereits bebauten Innenbereich den Bebauungsplan „**Südlich der Nagolder Straße**“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hatte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von **ca. 6,4 ha**.

Darauf aufbauend wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen, sodass bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans keine weiteren Vorhaben entstehen, die der zukünftigen gewünschten Entwicklung des Gebiets widersprechen. Die Veränderungssperre wurde zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Der ursprüngliche Planungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Nagolder Straße“, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, umfasst den Bereich zwischen Lange Gasse bis einschließlich der Zufahrt zu den Fachmärkten, auf Höhe Adlerstraße. (siehe Abb. 1 und 4)

Der Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“ beinhaltet Bereiche für die bereits Planungsrecht durch den BP „In der Au – östlicher Teil“ mit seinen Änderungsverfahren besteht sowie Bereiche die der § 34 BauGB Kulisse zuzuordnen sind.

Aufgrund regionalplanerisch / raumordnerisch notwendiger Abstimmungen wird das Bebauungsplanverfahren, welches unter der Bezeichnung BP „Südlich der Nagolder Straße“ begonnen wurde, in zwei Bebauungsplanverfahren **aufgeteilt**:

- Ein Teil des Bereichs, der bereits durch den Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“ überplant ist, wird als **BP „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“** in vorliegender Form fortgeführt. Der Planbereich umfasst ein Plangebiet von **ca. 1,0 ha**.
- Der westlich des Bebauungsplangebiets „In der Au - östlicher Teil“ liegende Bereich wird als **BP „Südlich der Nagolder Straße“** weitergeführt. Der Geltungsbereich umfasst ein Plangebiet von **ca. 4,3 ha**.
- Für die übrigen Bereiche von **ca. 1,1 ha** werden im Weiteren keine Änderungen vorgesehen. Diese verbleiben im derzeitigen Rechtsstand (vgl. Kapitel 3.3).



Abbildung 1: Aufteilung des Plangebietes „Südlich der Nagolder Straße“ in zwei Bebauungsplanverfahren (Bereich für den bereits Planungsrecht besteht in rot)

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ sind sowohl im Bereich der abgebrannten Fachmärkte als auch im Bereich des bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters Neubauvorhaben vorgesehen. In diesem Planbereich ist es daher Ziel, die Neubebauung zu steuern und eine städtebaulich und raumordnerisch sinnvolle sowie verträgliche Bebauung und Nutzung zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbestandorts in der Gemeinde Ammerbuch. Das Gebiet hat bereits verschiedene Veränderungsprozesse durchlebt. Viele Grundstücke waren lange Zeit im Eigentum von regionalen Betrieben. Nach der Aufgabe der einzelnen Betriebe hat sich nach und nach eine Gemengelage mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben entwickelt.

Als Art der baulichen Nutzung ist in dem rechtverbindlichen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. In der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans soll mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) die Voraussetzung für eine Nutzungsdiversifizierung, Modernisierung und Wiedernutzung geschaffen werden. Die Option einer Wohnnutzung soll ebenfalls, unter Berücksichtigung des Schallschutzes, eröffnet werden.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ortsteils Pfäffingen und schließt an weitere Gewerbe- und Wohnbauflächen an. Es weist eine gute Anbindung auf, da es in unmittelbarer Nähe zu der Bahn- und Bushaltestelle Pfäffingen liegt. Das Plangebiet ist bzw. war bereits vollständig bebaut. Ein Teil des Planbereichs liegt seit dem Brand der Fachmärkte (ehemals Bekleidungs- und Schuhfachmarkt) brach.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll u.a. dieser Bereich neu genutzt werden. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und soll nun modernisiert bzw. erneuert werden. Daher soll der vorhandene Markt durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden. Zudem ist der Bereich bereits durch einen Bebauungsplan überplant, wodurch eine typische Maßnahme der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung vorliegt. Dadurch wird das Ziel einer effizienten Bodennutzung verfolgt und die Möglichkeit geschaffen, innerstädtische Flächen zu verdichten bzw. erneut nutzbar zu machen.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt lediglich ca. 10.330 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m².

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann daher angewendet werden.

2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht noch überschritten wird.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Südlich in einiger Entfernung befinden sich FFH-Mähwiesen (siehe auch Kapitel 3.5). Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Natura 2000 Gebiete.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1. BauGB
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bzw. war bereits umfassend bebaut und versiegelt und die Bauvorhaben wurden im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Au – östlicher Teil“ genehmigt. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8). Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7). Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Der Gemeinde Ammerbuch ist innerhalb der Region Neckar-Alb die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Zudem liegt die Gemeinde an der regionalen Entwicklungsachse Tübingen – Ammerbuch (– Herrenberg). Gemäß dem Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Zudem ist Ammerbuch-Entringen als Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) festgelegt.

Der Ortsteil Pfäffingen wird durch eine Grünstreife in zwei Teile getrennt. Die Grünstreife begrenzt das Gebiet südlich der Nagolder Straße – in dem das Plangebiet liegt – im Süden. Zudem ist hier ein Grünzug vorhanden sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung.

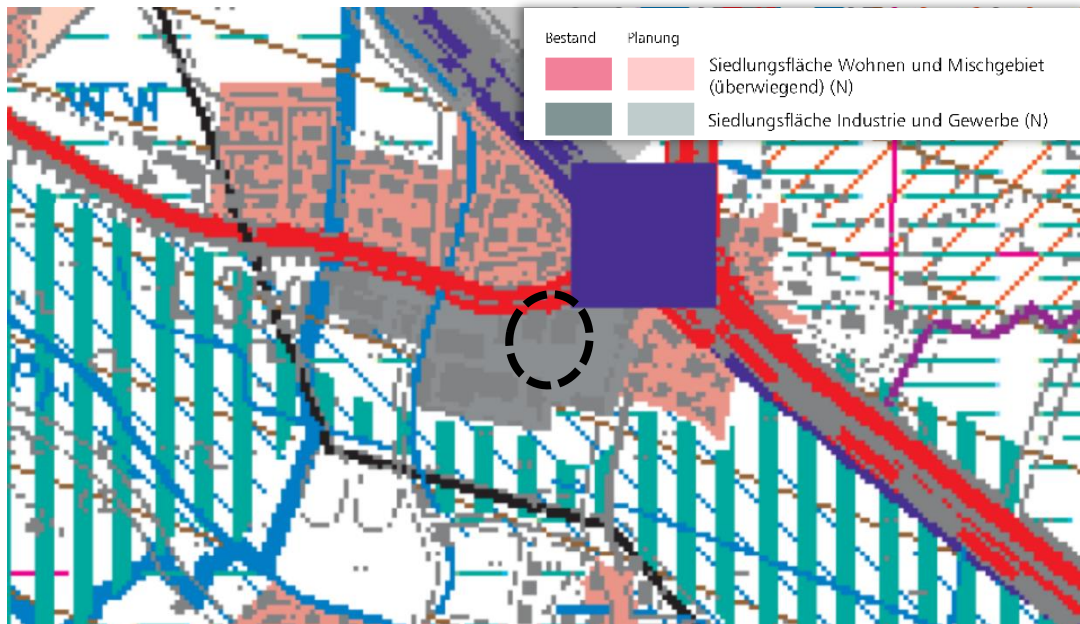


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb vom 26.11.2013, Abgrenzung des Plangebiets in **schwarz**

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb (2013) trifft in Kapitel 2.4.3.2 (Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe - Einzelhandelsgroßprojekte) u.a. folgende relevante Aussagen:

„2.4.3.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und Veranstaltungszentren

Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002, Beeinträchtungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind dabei zu beachten.

Z (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.“

Die Gemeinde Ammerbuch ist im System der zentralen Orte als Kleinzentrum definiert und daher in erster Linie nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch vom 01.12.2008 ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ setzt ein „Urbanes Gebiet“ fest. Durch den Bebauungsplan werden die zukünftig städtebaulich gewünschten Nutzungen konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch schon deshalb nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet relativ klein ist und ganz überwiegend bereits bebaut ist.

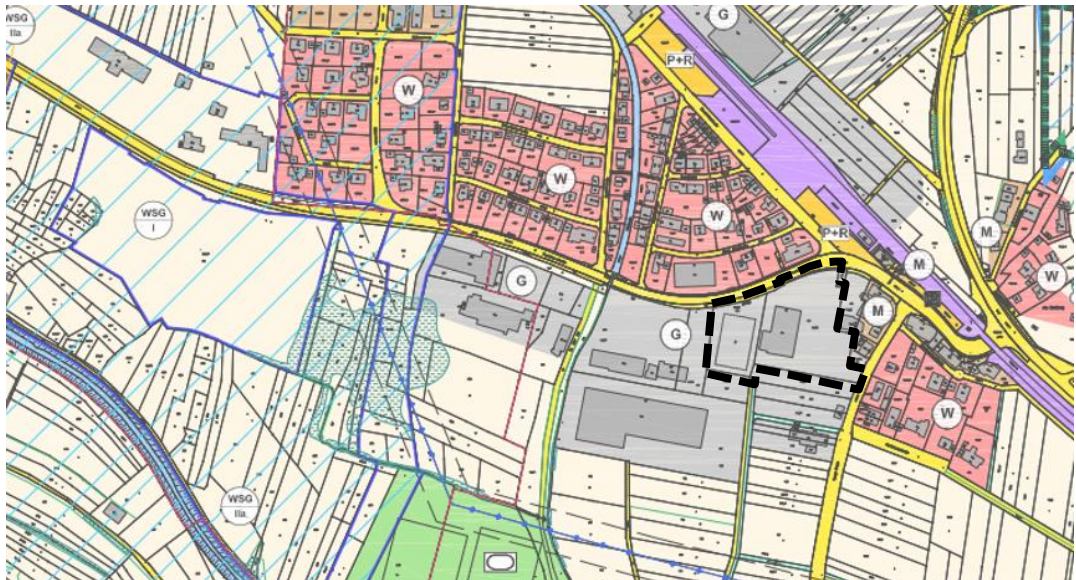


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Ammerbuch vom 01.12.2008, Abgrenzung des Plangebiets in schwarz

3.3 Chronologie Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“

3.3.1 Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“ in Kraft getreten am 01.07.1993, mit zwei Änderungsverfahren aus dem Jahr 1999 und dem Jahr 2010. Das Plangebiet der 3. Änderung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Au - östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993 (vgl. Abbildung 4).

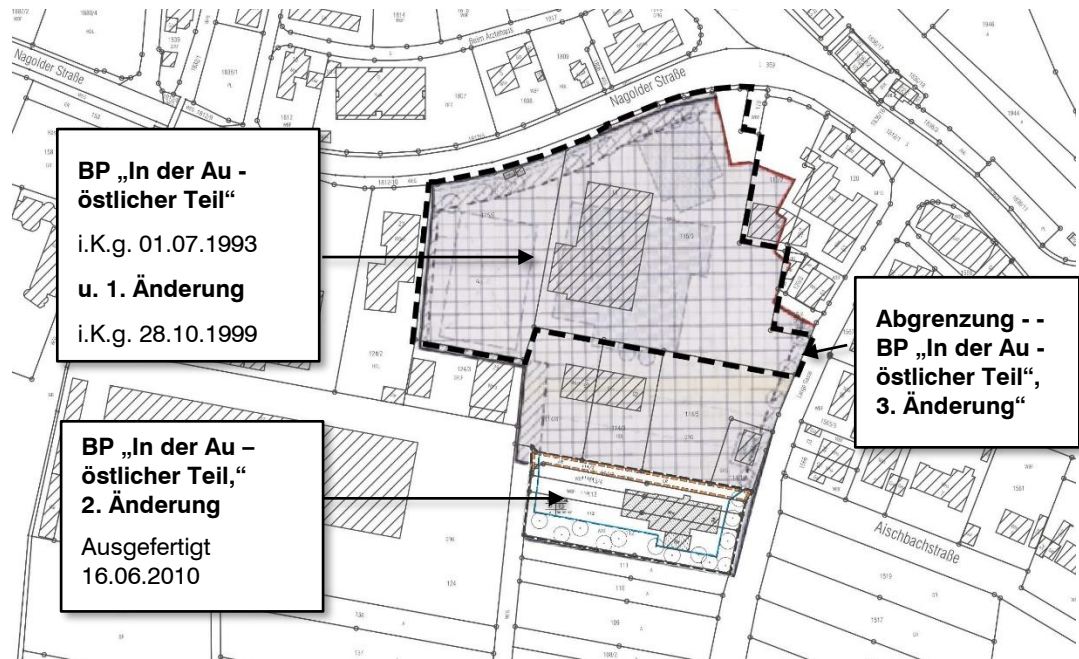


Abbildung 4: Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Abgrenzung des Plangebiets „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ in **schwarz**

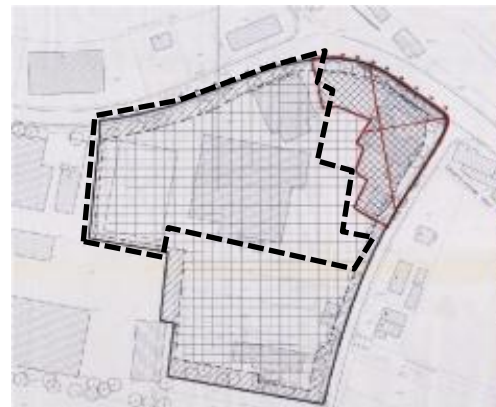
Im Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“ war im Aufstellungsverfahren neben der Festsetzung als Gewerbegebiet auch ein Mischgebiet geplant, Textteil und Begründung enthalten Regelungen dazu. Der Bereich des Mischgebietes wurde per Beschluss vom 29.06.1993 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der zeichnerische Teil wurde entsprechend korrigiert, Textteil und Begründung wurden nicht angepasst. In dieser Fassung trat der Ursprungsplan am 01.07.1993 in Kraft (Abb. nebenstehend).

Der Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“ setzt ein Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Firsthöhe von 15 Metern und eine Dachneigung von 0°-30° fest.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden z.T. in der vorliegenden 3. Änderung aufgegriffen.

3.3.2 Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Au – östlicher Teil“ trat am 28.10.1999 in Kraft. Die 1. Änderung hob die Festsetzung bezüglich des Verbots von ortskernrelevantem Einzelhandel ersatzlos auf. In der Begründung heißt es: „Aufgrund einer Markt- und Strukturuntersuchung im Jahre 1988 wurde festgelegt, dass der ortskernrelevante Einzelhandel ausschließlich in den Ortskernen angesiedelt wird. Sämtliche Bebauungspläne mit Gewerbeflächen in den Ortsrandlagen wurden daraufhin mit einem entsprechenden Ansiedlungsverbot belegt. Nach jahrelangen Verhandlungen mussten wir aber feststellen, dass eine Ansiedlung in



BP In der Au – östlicher Teil i.K.g. am 01.07.1993 mit Abgrenzung des Plangebiets „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ in **schwarz**

den Ortskernen nicht möglich ist, weil dort entsprechend große Freiflächen nicht vorhanden sind, Parkplätze fehlen und die Betreiber nicht bereit waren teure Gestaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Mit der Zustimmung zur Ansiedlung des Minimalmarktes in Altingen, des Pennymarktes in Entringen und des Edekamarktes in Pfäffingen hat der Gemeinderat entschieden, dass dieser Grundsatz nicht mehr weiterverfolgt wird. Eine Ansiedlung an anderen Gewerbestandorten zu verhindern ist damit rechtlich nicht mehr möglich.“

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird die Einzelhandelsthematik den heutigen raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben entsprechend angepasst und reglementiert.

3.3.3 Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“, 2. Änderung

Im Zuge der 2. Änderung wurde ein Teil des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umgewandelt. Ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2, offener Bauweise, zwei Vollgeschossen m.HB. (max. Traufhöhe von 6,5 m und maximale Firsthöhe von 12,50 m) und einem Sattel- bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von 35° - 45° sind darin festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“, 2. Änderung, ausgefertigt am 16.06.2010, liegt südlich außerhalb des vorliegenden Plangebietes. Dieser Bereich wird durch die 3. Änderung nicht tangiert und bleibt unverändert.

3.3.4 Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“, 3. Änderung

Wie in Kapitel 1 ausgeführt, wurde das Bebauungsplanverfahren für einen größeren Plangebiet mit der Bezeichnung BP „Südlich der Nagolder Straße“ begonnen und dann aufgeteilt. Der Bereich für den bereits Planungsrecht durch den BP „In der Au – östlicher Teil“ mit seinen Änderungsverfahren besteht wird als BP „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ fortgeführt.“

Die vorgesehene 3. Änderung umfasst wiederum nur einen Teilbereich des ursprünglichen BP „In der Au -östlicher Teil“. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke 115/3, 115/6, für die aufgrund der unwillentlichen Zerstörung (Brand) und dem Wunsch nach baulicher Erneuerung Handlungsbedarf besteht.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ treten die für diesen Geltungsbereich bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.4 HQ100 / Überschwemmungsgebiet / HQ extrem / Hochwasser

3.4.1 HQ100

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Plangebiet großteils in der Überflutungsfläche HQ100. Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der o.g. Hochwassergefahrenkarten wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

3.4.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Bei einem HQ100 handelt es sich gem. § 76 WHG i.V.m. § 65 Abs. 1 WG BW um einen Überschwemmungsbereich. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf (§ 65 Abs. 1 Wassergesetz (WG)):

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochuferrn,
- Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Das Plangebiet ist bzw. war bereits vollständig bebaut, für den Planbereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Es handelt sich daher um die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind. Demnach ist § 78 Abs. 3 WHG maßgeblich.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG gilt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen sind:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

In den folgenden Ausführungen soll somit der erhöhten Begründungspflicht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ausreichend nachgekommen werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, liegt die genaue Lage und Ausformung der späteren Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. So könnten verschiedene Ausformungen der Baukörper entstehen – solange diese die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans einhalten.

Durch den Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ wird die Grundflächenzahl im Vergleich zum Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993, für den Bereich des Urbanen Gebietes 1 (MU 1) von 0,6 auf 0,8 erhöht. Im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) ändert sich zwar die Art der baulichen Nutzung, nicht jedoch die Grundflächenzahl. Diese verbleibt in diesem Bereich bei 0,6. Dies bedeutet, dass sich durch den Bebauungsplan lediglich im Bereich des Urbanen Gebietes 1 geringfügige Erhöhungen ergeben und hier – aus Sicht des Hochwasserschutzes – im Plangebiet mehr Fläche versiegelt bzw. bebaut werden kann als bisher. Das Maß der Grundflächenzahl von 0,8 befindet sich nach wie vor innerhalb des vom Gesetzgeber vorgesehenen Rahmens.

Weiter wird ausgeführt, dass sehr konkrete Festsetzungen, wie eine zwingende Erdgeschossfußbodenhöhe oder eine notwendige Abgrabung / maximale

Geländehöhe, eher die Ebene der Baugenehmigung bzw. des fertigen Baugesuchs betreffen und auf Ebene des Bebauungsplans nicht in dieser konkreten Form festgesetzt werden sollen, um unnötige Einschränkungen zu vermeiden.

Durch den Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ wird durch die Festsetzungen der Bezugshöhe in Verbindung mit der Gebäudehöhe, der Dachform und der überbaubaren Grundstücksfläche eine Hüllkurve geschaffen, in der sich das Vorhaben frei bewegen kann. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe ist explizit nicht festgesetzt, damit der Bauträger in seiner späteren Ausgestaltung des Bauvorhabens den nötigen Spielraum hat, aber dennoch die städtebaulich relevante Kubatur exakt abgesteckt ist. Von einer Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe aus den Hochwassergefahrenbereichen heraus wurde zudem abgesehen, da im Überschwemmungsbereich bereits umfassende Bestandsgebäude vorhanden sind bzw. waren und hier ggf. technische Erfordernisse beachtet werden müssen. Durch die nun getroffenen Festsetzungen ist der Bauherr bzw. sind die Bauherren in der Ausführung variabel und können sowohl die Erdgeschossfußbodenhöhe frei wählen (also auch oberhalb der HQ 100-Linie realisieren) oder das Gelände entsprechend tief ausführen.

Somit wird im Rahmen des Bebauungsplans einerseits davon abgesehen konkrete Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen. So werden keine Festsetzungen z.B. zur Höhenlage wie Geländeaufschüttungen oder Erdgeschossfußbodenhöhen getroffen. Auf der anderen Seite beinhaltet der Bebauungsplan auch keine Festsetzungen, die möglichen Hochwasserschutzmaßnahmen / hochwasserangepasstem Bauen entgegenstehen würden. So kann der jeweilige Betrieb bzw. für das jeweilige Bauvorhaben geeignete Objektschutzmaßnahmen ergreifen und – falls notwendig – die Retention auf dem eigenen Grundstück herstellen. Möglich ist beispielsweise zur Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Fußbodenhöhe anzuheben. Durch die Errichtung von Laderampen oder der Anhebung von Hofbereichen können Gebäude mit kostspieligem Inventar oder elektronischer Versorgung aus dem Hochwasser herausgehoben und angedient werden. Auch kann ggfs. von der Errichtung von Untergeschossen (Kellergeschossen) abgesehen werden. Gegebenenfalls ist jedoch unter Abwägung der Wahrscheinlichkeit und der zu erwartenden Höhe des möglichen Schadens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Belassen der Geländehöhe für Hofbereiche, Stellplatzflächen etc. vorzuziehen und der Schutz durch mobile Schutzwände, Hochwasserschutztüren und -tore und Hochwasserschutzklappen sicher zu stellen.

Die Umweltgefährdung durch die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe wird durch den Ausschluss von z.B. Tankstellen gemindert.

Zusammenfassend lässt sich ausführen, dass auf konkrete Festsetzungen zur Hochwasserschutz in Form von baulichen oder technischen Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen somit verzichtet wird. Einer späteren hochwasserangepassten Errichtung des geplanten Bauvorhabens steht durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nichts im Wege.

3.4.3 HQ extrem

Neben dem HQ 100 wird ein Teilbereich im Süden des Plangebietes sowie in den östlichen und nördlichen Randlagen von einem HQ extrem überschwemmt (siehe Abbildung 5).

3.5 Schutzgebiete in der Nachbarschaft

3.5.1 Wasserschutzgebiet

Im Plangebiet selbst und der direkten Umgebung ist kein Wasserschutzgebiet vorhanden. Weiter im Westen liegt das Wasserschutzgebiet „Herrenberg-Ammertal-Schönbuchgruppe“.



Abbildung 7: Wasserschutzgebiete (Quelle: LUBW, Stand 11.03. 2021), Abgrenzung des Plangebiets in **schwarz**

Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden. In ca. 100 m Entfernung fließt im Westen des Plangebietes von Norden nach Süden der Käsgraben. Der Käsgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Weiter im Süden befindet sich die Ammer, ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung.

3.5.2 Natur-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotop



Abbildung 8: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Stand 11.03.2021), Abgrenzung des Plangebiets in **schwarz**

Im Plangebiet selbst und der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung das Offenlandbiotop („Biotopkomplex im Gewann ‚Viehweide‘“, Biotop-Nr. 174194162258) sowie FFH-Mähwiesen. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Offenlandbiotope. In diese wird nicht eingegriffen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Ammerbuch liegt im Landkreis Tübingen und zählt zu der Region Neckar-Alb in der Randzone der Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde gliedert sich in sechs Ortsteile: Altingen, Breitenholz, Entringen, Pfäffingen, Poltringen und Reusten. Die verkehrliche Anbindung ist über die Bundesstraße B 296 an die Bundesautobahn A81 gegeben. Somit ist die Gemeinde gut in das überörtliche Verkehrsnetz integriert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Regionalbahnanschlüsse in Altingen, Entringen und Pfäffingen sowie Bushaltestellen gegeben. Dadurch ist eine ÖPNV Anbindung an die nächst größeren Städte gewährleistet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im nördlichen Teilort des Ortsteils Pfäffingen, südlich der Nagolder Straße. Der Bahn- und Bushaltestpunkt (Linien n. Rottenburg, Reusten) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich des Plangebietes.



Abbildung 9: Lage im Raum, Abgrenzung des Plangebiets in **schwarz** (Quelle: google maps, Geo Basis-DE)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Durch die Gemeinde Ammerbuch verläuft die Grenze der naturräumlichen Einheiten „Schönbuch und Glemswald“ und „Obere Gäue“. Die Einheit „Schönbuch und

Glemswald“ zählt zu dem Schwäbischen Keuper-Lias-Land und charakterisiert sich überwiegend durch bewaldete Keuperstufen. Die Einheit „Obere Gäue“ ist zu den Neckar- und Tauber-Gäuplatten zu zählen und geprägt durch Keuper-, Gips- und Sandsteinschichten, die sich unter den Mergel-, Lehm- und Lössböden des Ammertals befinden.

4.3 Topographie

Die Gemarkung der Gemeinde Ammerbuch liegt in ca. 345 bis 551 Meter Höhe über dem Meeresspiegel. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über den Talbereich der Ammer im nördlichen Gäu bis zum Rand des Naturparks Schönbuch.

Die gesamte Plangebietsfläche ist nahezu eben und fällt leicht nach Süden ab.

4.4 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im westlichen Teil der Bereich der abgebrannten Fachmärkte (ehemals Bekleidungs- und Schuhfachmarkt). Dieses Grundstück liegt, nach dem Brand der Fachmärkte, brach. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Trafostation. Im Osten des Plangebiets befindet sich das Gebäude des Aldi Marktes mit großer Parkplatzfläche.

Im Norden wird das Plangebiet von der Nagolder Straße (L 359) begrenzt, von der abgehend das Plangebiet erschlossen wird. Daran schließt sich weiter nach Norden ein Wohngebiet mit einer Kinderkrippe an. Das östlich und südlich angrenzende Gebiet weist eine Gemengelage aus Einzelhandels-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Wohngebäuden auf. Östlich ist zudem in unmittelbarer Nähe der Anschluss an den Bahnhof Pfäffingen gegeben. Weiter im Süden befindet sich eine regionalplanerische Grünzäsur mit Acker- und Grünlandflächen.



ALDI



Grundstück abgebrannte Fachmärkte

Abbildung 10: Fotos Plangebiet, April 2020, BAG

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 115/3, 115/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 11: Abgrenzung Plangebiet BP „in der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbestandorts in der Gemeinde Ammerbuch. Der Gewerbestandort hat bereits verschiedene Veränderungsprozesse durchlebt. Viele Grundstücke waren lange Zeit im Eigentum von regionalen Betrieben. Nach der Aufgabe der einzelnen Betriebe hat sich nach und nach eine Gemengelage mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben entwickelt.

Das Gewerbegebiet weist neben großkubaturigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben eine Gemengelage aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern sowie Wohngebäuden auf. Die Bestandsgebäude unterscheiden sich daher stark hinsichtlich der Körnung, Gebäudehöhe und Dachform.

Der westliche Bereich des Gewerbestandortes hat sich in der Vergangenheit u.a. als Gemengelage nach § 34 BauGB und dem Prinzip des Einfügens in die Umgebung entwickelt. Dies hat zur Folge, dass keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattgefunden hat und die Grundstücke zum Teil über gemeinsame Zufahrten erschlossen sind. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets wird u.a. durch die großen Stellplatzflächen geprägt.

Der östliche Bereich, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet, ist ebenfalls heterogen geprägt. Sowohl im Bereich der abgebrannten Fachmärkte als auch im

Bereich des bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters sind Neubauvorhaben / Veränderungen vorgesehen.

5.2 Konzeption

Der im östlichen Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter Aldi wurde mit Baugenehmigung vom 15.06.1999 nach § 30 BauGB genehmigt. Grundlage war der Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“ (noch mit Befreiung vom B-Plan wegen Einzelhandel).

Die Firma hat nun den Wunsch geäußert, die Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf 1.200 m² (Geschossfläche von 2.000 m²) zu erweitern. Dabei ist vorgesehen, aufgrund baulicher Mängel das vorhandene Gebäude abzureißen und neu zu errichten. Im Bereich des Flst. Nr. 115/6 bestanden zwei Fachmärkte (Schuh- und Bekleidungsfachmarkt) sowie deren Stellplätze, die im Jahr 2017 durch Brand zerstört wurden. Die zwei Ladeneinheiten waren am 18.03.2002 nach § 30 BauGB genehmigt worden.

Für den Planbereich gelten die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Großflächigkeit und der Agglomerationswirkung. Von Seiten der Raumordnung wird daher eine beabsichtigte Wiedererrichtung von Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht mitgetragen. Einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters steht die Einstufung als „Kleinzentrum“ entgegen.

Zukünftig soll für die Fläche daher städtebaulich und regionalplanerisch eine andere, weitere Nutzung eröffnet werden. Als Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ein „Urbanes Gebiet“ (MU) vorgesehen. Damit wird der mögliche Nutzungskatalog gegenüber dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet erweitert und die Voraussetzung für eine Nutzungsdiversifizierung, Modernisierung und Wiedernutzung geschaffen. Die Option einer Wohnnutzung wird ebenfalls, unter Berücksichtigung des Schallschutzes, eröffnet. Aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzung sind diesbezüglich entsprechende Untersuchungen / Nachweise auf Ebene der Baugenehmigung zu erbringen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt, wie bereits bisher, direkt über die Nagolder Straße (L359).

Der Bahnhof Pfäffingen und die Bushaltestelle für den Regionalverkehr ist fußläufig in ca. 100 m Entfernung erreichbar.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) sind ausreichend dimensioniert und in einem guten Zustand. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Häusliche und gewerbliche Abwässer sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Niederschlagswasser (z.B.

Dachflächenwasser, Oberflächenwasser) muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) gewährleistet werden.

Das Plangebiet wird in Nord- Südrichtung von einem Regenwasserkanal gequert. Dieser wird durch ein Leitungsrecht und durch die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Ebenso wird mit einen in Ost-Westrichtung verlaufenden bestehender Mischwasserkanal verfahren.

Aufgrund der Historie dieses Gebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Leitungen im Plangebiet verlaufen. Eine Trafostation ist im Plangebiet ebenfalls vorhanden und wird planungsrechtlich gesichert.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Ammerbuch hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Baugrund, Verkehr, Schall und Artenschutz sowie Hochwasser zu beantworten bzw. zu prüfen. Auf die ausführlichen Gutachten und Untersuchungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung. Es wird vorab darauf hingewiesen, dass die Gutachten für das ursprünglich angedachte, größere Plangebiet (6,3 ha) BP „Südlich der Nagolder Straße“, für welches auch der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, erstellt wurden.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Für das ursprünglich angedachte, größere Plangebiet (6,3 ha), wurde zunächst eine Habitatpotenzialanalyse erstellt („Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“, Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“, Gemeinde Ammerbuch, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Prof. Waltraut Pustal, Pfullingen, 10.08.2018). Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG muss das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“ von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, vom 19.05.2020 kommt zu dem folgenden Ergebnis (S.16):

„Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass im Plangebiet nur geringe Habitatpotenziale für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.

In den südlichen und westlichen Randbereichen, zwischen Lidl und Edeka nördlich des Therapiezentrums sowie am Käsbach sind Habitatpotenziale für Zauneidechsen gegeben. Die Brachfläche zwischen Lidl und Edeka nördlich des Therapiezentrums wurde vertiefend auf Vorkommen von Zauneidechsen im

August/September 2018 untersucht. Auf den Brachflächen zwischen Lidl und Edeka nördlich des Therapiezentrums wurden keine Zauneidechsen und andere streng geschützten Reptilienarten nachgewiesen. Auf dieser Grundlage wird ein Vorkommen streng geschützter Reptilien dort ausgeschlossen.

In den Randbereichen am Süd- und Westrand, welche ebenfalls Habitatpotenzial für Reptilien aufweisen, finden keine Eingriffe statt.

Die in den südlichen und westlichen Randbereichen sowie am Käsbach vorkommenden national besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

[Artenschutzrechtliche Prüfung (mit Habitatpotenzialanalyse), Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 19.05.2020]

Für das Plangebiet ist keine Betroffenheit gegeben.

7.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss die verkehrliche Erschließung des Gebiets sichergestellt werden. Dementsprechend wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Nagolder Straße“ für das damalige gesamte Plangebiet eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Zudem werden eine aktuelle Verkehrserhebung sowie Prognoseberechnungen für die Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung benötigt. Daher wurde die Planungsgruppe Kölz mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse des Fachgutachtens zusammengefasst (S. 8).

„Die durchgeführte Verkehrsanalyse zum Bebauungsplan "Südlich der Nagolder Straße" hat deutlich gemacht, dass die Nagolder Straße (L 359) im Bereich der bebauten Ortslage von Pfäffingen mit 10.150 Kfz/24h bis 10.250 Kfz/24h an einem "Normalwerktag" (Donnerstag) insgesamt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Die hohe Verkehrsbelastung spiegelt damit auch die Netzfunktion der Nagolder Straße wider.

So dient die Nagolder Straße insbesondere der Erschließung der südlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen sowie als Zubringer zur B 296 / B 28.

Für den Prognosezeitraum 2035 ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Nagolder Straße in der Ortslage von Pfäffingen u. a. aufgrund der geplanten strukturellen Erweiterungen in den jeweiligen Ortsteilen (Wohnen / Gewerbe) überschlägig auf ca. 11.150 Kfz/24h bis ca. 11.300 Kfz/24h erhöht.

Es kann aber insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Nagolder Straße (L 359) dieses vorgenannte künftige Prognose-Verkehrsaufkommen aufnehmen bzw. bewältigen kann, ohne dass es zu entsprechenden Beeinträchtigungen / Störungen im Verkehrsablauf kommt.“

[Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung „Südlich der Nagolder Straße“ in Pfäffingen, Gemeinde Ammerbuch, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, November 2019]

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Die Gemeinde Ammerbuch hat im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Nagolder Straße“ (noch mit einem Geltungsbereich von 6,4 ha, siehe Abbildung 1) im Ortsteil Pfäffingen eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „südlich der Nagolder

Straße“ in Ammerbuch, Zwischenbericht zur internen Abstimmung, Projekt 2493/b1 – 10. Dezember 2019, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik).

Ausdrücklich wird im vorliegenden Bericht ausgeführt, dass es sich um einen Zwischenbericht zur internen Abstimmung handelt. Der Zwischenbericht wird daher nicht als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Festzustellen ist, dass durch Schallschutzmaßnahmen, baulicher und organisatorischer Art wie z.B.

- Festverglasung oder Prallscheiben,
- geeignete Grundrissgestaltung: schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Wohnräume müssen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden oder
- verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade,

sichergestellt werden kann, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet, unter Einhaltung der schalltechnischen Beurteilungspegel, möglich ist.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren, für das jeweilige Vorhaben zu erbringen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht absehbar, ob und wo ggfs. eine Wohnnutzung vorgesehen wird und wie sich die gewerbliche Nutzung zukünftig entwickelt.

7.4 Baugrund

Für das Plangebiet lagen der Gemeinde aus der Vergangenheit für einzelne Flurstücke Baugrunduntersuchungen vor, sodass ihb - Ingenieur- und Hydrogeologischen Büro GmbH damit beauftragt wurde die bestehenden Unterlagen zu sichten und die Ergebnisse zusammenzufassen.

„Zusammenfassend sind die wesentlichen geotechnischen Merkmale für den Bereich der Nagolder Straße“ aufgelistet:

- *Das Gebiet liegt im Überflutungsbereich des „Käsbachs“ und tangiert im Westen die Wasserschutzgebietszone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe“.*
- *Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet weniger als 1 -2 m unter Gelände und steigt beim Abschalten der Pumpen an der Wassergewinnungsanlage der ASG bis zur Geländeoberfläche an.*
- *Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als stark betonangreifend einzustufen und bei der Betonrezeptur muss die Expositionsklasse XA 2 berücksichtigt werden,*
- *Die künstlichen Auffüllungen weisen Belastungen durch Kohlenwasserstoffe (KW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. In den tonigen Böden der Talablagerungen können geogen erhöhte Schwermetallgehalte vorkommen.*
- *Im Untersuchungsgebiet treten auch ohne eine zusätzliche Belastung Setzungen in einer Größenordnung von ca. 5 cm in 25 Jahren auf. Bei einer Auffüllung um 0,50 m muss mit Setzungen von 5 – 10 cm und bei 1,00 m von 10 – 20 cm in 25 Jahren gerechnet werden.*
- *Im Baufeld ist eine Flachgründung, auch eine schwimmende Flachgründung auf einem Bettungspolster nicht möglich.*
- *Zur Abtragung von Bauwerkslasten müssen vertikale Bodenverbesserungen (Rüttelstopfsäulen) oder Tiefgründungsmaßnahmen*

(Fertigteiltramppfähle oder Ortbetonrammpfähle) durchgeführt werden. Baubegleitende Schwingungsmessungen und Beweissicherungen an den umliegenden Gebäuden werden empfohlen.

- *Wegen der schlechten Untergrundverhältnisse (Baugrundklasse $\leq C$) müssen beim Erdbebennachweis gesonderte Betrachtungen durchgeführt werden.*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der extrem ungünstigen Untergrundverhältnisse mit einem erheblichen technischen und finanziellen Mehraufwand bei der Bebauung des Geländes gerechnet werden muss.“

[Untersuchungsbericht Bebauung „Südlich der Nagolder Straße“ in Ammerbuch-Pfäffingen, Zusammenfassung der geotechnischen Erkundungen, ihb – Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Tübingen, den 03.07.2019]

Bei einer zukünftigen Bebauung sind die Ergebnisse der „Geotechnischen Erkundungen“ zu beachten. Ggfs. ist mit Mehrkosten zu rechnen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt und bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet besteht.

Durch den Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ wird die Grundflächenzahl im Vergleich zum Bebauungsplan „In der Au - östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993, lediglich für den Bereich des Urbanen Gebietes 1 (MU 1) von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Bedingt durch die bestehende bzw. vor dem Brand vorhandene Nutzung ist das Plangebiet bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der übrigen Freiflächen, v.a. durch Parkierung, sehr hoch.

Da sich die durch den Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil, 3. Änderung“ ermöglichte Neuversiegelung daher als sehr gering darstellt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als untergeordnet eingeschätzt.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bisherigen Nutzungen hat das Plangebiet selbst keine Naherholungsfunktion. Die angrenzenden öffentlichen Flächen als Aufenthaltsflächen sowie Geh- und Radwege bleiben erhalten.

Im Zuge von Neu- und Umbauarbeiten ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise

negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden und wirken nur temporär.

Durch den Bebauungsplan wird neues Baurecht geschaffen, welches die Bebauung des seit 2017 brachliegenden Bereichs der abgebrannten Fachmärkte ermöglicht und das Grundstück selbst sowie das städtebauliche Umfeld aufwertet. Der bestehende Lebensmitteldiscounter kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erneuert werden. Die Nahversorgung mit Lebensmittel ist für die Zukunft im Rahmen der regionalplanerischen / raumordnerischen Möglichkeiten gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA-Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

Das Plangebiet weist aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung eine Strukturarmut und geringe biologische Vielfalt auf. Auf die „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“ von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, vom 19.05.2020“, die dem Bebauungsplan als Anlage beifügt ist, wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.1).

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bzw. war bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der Freiflächen ist aufgrund der Nutzungen sehr hoch. Durch den Bebauungsplan wird in untergeordneter Weise die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Flächen zu beanspruchen. Daher entstehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Mit dem Bebauungsplan wird u.a. die Möglichkeit eröffnet, die Fläche zukünftig effizienter nutzen zu können. Durch die Möglichkeit einer Wohnnutzung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden ohne hierfür weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert. Die ursprünglichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation) sind im Bereich der versiegelten Flächen vollständig oder überwiegend verloren gegangen. Durch die Planung kommt es nur zu marginalen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Im Plangebiet ist zudem eine Altablagerung vorhanden (Grundstück ALDI) (auf den „Untersuchungsbericht Bebauung ‚Südlich der Nagolder Straße‘ in Ammerbuch-Pfäffingen, Zusammenfassung der geotechnischen Erkundungen, ihb – Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Tübingen, den 03.07.2019“ wird ergänzend verwiesen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt östlich des Käsbachs sowie nördlich der Ammer. Weiter im Westen liegt in größerer Entfernung das Wasserschutzgebiet Herrenberg-Ammerthal-Schönbuch-Gruppe. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen bestehen bereits Vorbelastungen. Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von den geplanten Nutzungen keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Es werden keine

zusätzlichen Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen. Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW als Überschwemmungsgebiet für HQ100 gekennzeichnet (siehe Ausführungen Kapitel 3.4).

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung in der Umgebung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Süden und Westen ist durch Grün- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Im Norden und Osten grenzen weitere Baugebiete mit einem hohen Durchgrünungsgrad an. Das Plangebiet selbst ist bzw. war dagegen bereits bebaut und relativ stark versiegelt.

Durch den Bebauungsplan können lediglich durch die vereinzelte Zulässigkeit von höheren Gebäudehöhen geringfügige, lokal beschränkte Veränderungen des Schutzgutes Luft und Klima entstehen. Die Auswirkungen können durch die geplante Begrünung der Flachdächer minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aller Voraussicht nach als unerheblich einzustufen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird zukünftig vereinzelt eine höhere Gebäudehöhe ermöglicht bzw. eine etwas stärkere Bebauungsdichte, als die Bestandsgebäude bisher aufweisen bzw. als der rechtsverbindliche Bebauungsplan festsetzt. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sachgüter in Form von Gebäuden bestehen auf der Fläche. Eine Neubebauung wird ermöglicht.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Vegetation wirkt als Erosionsschutz und hat Einfluss auf die Entstehung von Kalt- und Frischluft.

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits bebauten und stark versiegelten Siedlungsraum handelt, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wechselwirkungen zu rechnen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine weiteren Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind u.a.:

- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,

- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- Pflanzverpflichtungen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MU 1 – Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Gebietsart wurde gewählt, da sie der städtebaulichen Zielvorstellung entspricht. Die dadurch möglichen Nutzungen fügen sich gut in die von Nutzungsmischung geprägte Umgebung ein und können diese ergänzen. Im Bereich des MU 1- Gebietes sollen die durch unwillentliche Zerstörung weggefallenen Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zugelassen werden und stattdessen eine an diesem Standort gewünschte Verdichtung mit den außerhalb der Einzelhandelsnutzung zugelassenen Nutzungen ermöglicht werden.

Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf die nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in den raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben begründet. Die Sortimente entsprechen der Sortimente der Spalte (c) und (d) der Regionalen Sortimentsliste, Tabelle 6, S. 51, des Regionalplans Neckar-Alb (siehe auch Begründung Kapitel 3.1 „Raumordnung“ u. Kapitel 5 „Städtebauliche Konzeption“). Die regionale Sortimentsliste spiegelt die konkrete Situation in Ammerbuch wieder, so dass eine weitere Spezifizierung nicht gegeben ist. Eine raumordnerisch unverträglichen Agglomeration kann durch die Festsetzung zudem vorsorglich vermieden werden.

Nichtgroßflächige Einzelhandelbetriebe sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m². Die Definition der Verkaufsfläche beruht auf dem Urteil I. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-,

Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Die geplanten Nutzungen werden differenziert nach ihrer Höhenlage / Geschosigkeit festgesetzt, um sicherzustellen, dass die frequentierte Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss untergebracht werden.

Als unzulässig werden Nutzungen festgesetzt, die städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht sind:

- Die Ansiedlung von Erotikbetrieben, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Diese sind im Plangebiet falsch positioniert und aufgrund der Gemeindegröße unzulässig.
- Selbständige Lagerflächen werden ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der Nutzung der Fläche entsprechen. Aufgrund der gut angeschlossenen Lage des Plangebietes (Landesstraße / Bahnhof) sowie der Nähe zu Wohnbebauung soll das Plangebiet intensiver genutzt werden.
- Der Ausschluss von Werbeanlagen, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung), verhindert, dass zusätzliche Werbeflächen entstehen, die als gewerblicher Betrieb fremdvermietet werden. Die Festsetzung dient daher dem Ausschluss von Nutzungen, die sich nicht in das städtebaulich gewünschte Bild einfügen. Dies gilt insbesondere aufgrund der Lage an der Landesstraße. Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung (Fremdwerbung) stützt sich auf § 1 Abs. 9 BauNVO.
- Vergnügungsstätten sind entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderen Stellen im Gemeindegebiet sind diese zulässig.
- Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung und der umgebenden Nutzung soll das Plangebiet intensiver, vor allem auch durch Wohn- und Büronutzungen, genutzt werden. Der Ausschluss von Tankstellen dient somit vorsorglich der Konfliktvermeidung. Zudem wird die Umweltgefährdung durch die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe durch den Ausschluss von z.B. Tankstellen im HQ100-bereich / Überschwemmungsgebiet gemindert.

Vergnügungsstätten, Werbeanlagen für Fremdwirkung, selbständige Lagerflächen und Tankstellen sind gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten zulässig.

A1.2 MU 2 – Urbanes Gebiet

Siehe Begründung zu MU 1.

Im Bereich des Urbanen Gebiets 2 (MU 2) befindet sich derzeit der Lebensmittel-discounter Aldi, der mit Baugenehmigung vom 15.06.1999 nach § 30 BauGB genehmigt wurde.

Es ist vorgesehen, aufgrund baulicher Mängel das vorhandene Gebäude abzubauen und neu zu errichten. Dies soll durch die getroffene Festsetzung ermöglicht werden. Im Unterschied zu dem MU 1-Gebiet werden zentrenrelevanten

Sortimenten in Form von Lebensmitteln, gemäß vorhandener Genehmigungslage, als zulässig festgesetzt.

Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf die nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe ist in den raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben sowie aus Gründen der Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes begründet. Zudem kann eine raumordnerisch unverträglichen Agglomeration damit vorsorglich vermieden werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Urbane Gebiet (MU 1) entspricht dem Orientierungswert, den die BauNVO hierfür vorsieht. Dadurch wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993, festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 erhöht. Aus städtebaulichen und regionalplanerischen Gesichtspunkten ist es wünschenswert, hier eine die Umgebungsbebauung ergänzende Nutzung anzusiedeln und die vorhandene Grundstücksfläche auszunutzen. Demnach soll im MU 1- Gebiet die durch unwillentliche Zerstörung weggefallene Einzelhandelsnutzung nicht mehr zugelassen werden und stattdessen eine an diesem Standort gewünschte Verdichtung mit den außerhalb der Einzelhandelsnutzung zugelassenen Nutzungen ermöglicht werden. Daher ist es städtebaulich gerechtfertigt eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für das MU 1- Gebiet vorzusehen.

Für den Bereich des MU 2 soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten werden. Die derzeit vorgesehene Neubebauung ist umsetzbar. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauNVO zulässig.

Mit der vorliegenden Bebauung soll eine verträgliche Nachverdichtung erzielt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine sinnvolle und effektive Ausnutzung eines Gebietes im Innenbereich der Gemeinde zu ermöglichen, so dass eine angemessene Bebauung erzielt wird.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für den Bereich des Plangebietes soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993, festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (FH max. 15 Meter) beibehalten werden. Die derzeit vorgesehene Neubebauung ist umsetzbar. Eine weitere Nutzung in den Obergeschossen, oberhalb des Lebensmitteldiscounters, wird damit ebenfalls unterstützt.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A3 Bauweise

Prinzipiell ist eine offene Bauweise für den Planbereich vorgesehen. Da die möglichen Nutzungen aufgrund ihrer inneren Strukturen und Aufteilungen jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m benötigen und damit die gesetzlich festgelegte maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise überschreiten, wird für den Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese hebt zwar die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich u.a. am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993. Berücksichtigt werden die im Plangebiet vorhandenen Leitungen (Regenwasserkanal / Mischwasserkanal), die nicht überbaut werden dürfen.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums und die Verkehrssicherheit weniger und sind daher im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen dagegen sollen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, die zudem ausreichend großzügig festgesetzt ist.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die Ausnahmen sind getroffen, um die sinnvolle und reibungsfreie Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die für den Ablauf relevanten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platzieren zu können.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet ist daher

eine nach Schmutzwasser sowie eine nach Regenwasser getrennte Abwasserbe-
seitigung einzurichten.

A5.2 Oberflächenbelag private Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologi-
sche Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwas-
serneubildung beitragen.

A5.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es
verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert
eine nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlags-
wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphäri-
schen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzö-
gert in die Kanalisation abfließen.

A5.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive
Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch
das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden
zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer
Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwie-
gend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt
die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert
sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen.
Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs
erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen
zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A5.5 Schutz gegen Vogelschlag

Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel.

A6 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder

Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

A6.1 Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Schallimmissionen insbesondere durch die im Plangebiet selbst sowie umliegend bestehenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

Um gesunde Verhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kaum umsetzbar, städtebaulich inakzeptabel und wirtschaftlich unzumutbar. Daher wurde von der Festsetzung von Lärmschutzwänden und -wällen abgesehen.

Durch die Festsetzung wird der Lärmkonflikt mit der gewerblichen Nutzung auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst: Ohne schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern gibt es keinen neuen für Betriebe zu beachtenden Immissionsort. Einschränkungen müssen Betriebe weder im derzeitigen Betrieb noch bei Erweiterungen oder Neuansiedlungen hinnehmen. Damit wird der Lärmkonflikt grundsätzlich nach dem Prioritätsgrundsatz gelöst, nach der die hinzutretende schutzbedürftige Nutzung selbst für einen ausreichenden Lärmschutz sorgen muss. Dem Plangeber ist bewusst, dass mitunter größere Einschränkungen damit verbunden sind, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.

Der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen mit offenbaren Fenstern gilt für das gesamte Plangebiet. Um unverhältnismäßige Einschränkungen zu vermeiden und im Genehmigungsverfahren sachgerechte Lösungen erreichen zu können, enthält die Festsetzung eine Ausnahme für den Fall, dass im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die TA Lärm in Bezug auf zu berücksichtigende gewerbliche Nutzungen eingehalten wird. Auf diese Weise können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage der dann feststehenden Gebäudedekubatur des Vorhabens im Plangebiet sachgerechte Lösungen erreicht werden, ohne die künftigen Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken.

Es bestehen Alternativen zu dem festgesetzten Schallschutz, die ebenfalls die schutzwürdigen Nutzungen ermöglichen z.B. durch:

- Festverglasung oder Prallscheiben,
- geeignete Grundrissgestaltung: schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Wohnräume müssen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden oder
- verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade, Glasschiebeläden,

Eine Ausnahmeregel ermöglicht diese Alternativen im Zuge des Nachweises im Genehmigungsverfahren.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für

Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Stellplatzflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Sicherung bestehender, das Plangebiet querender Leitungen. Das Leitungsrecht LR dient der Sicherung der Fläche des Regenwasserkanals. Das Leitungsrecht LR 2 dient der Sicherung des Mischwasserkanals.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Ebenso wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au – östlicher Teil“, in Kraft getreten am 01.07.1993, wird keine Dachform festgesetzt, sondern lediglich ein Dachneigungsbereich. Der Dachneigungsbereich wird jedoch enger gefasst ($0^\circ - 10^\circ$, anstatt $0^\circ - 30^\circ$), da alle Dächer begrünt werden sollen. Verschiedene Dachformen sind weiterhin möglich (z.B. Flachdach, Pultdach, leicht geneigte Satteldach).

Dachdeckung

Siehe Begründung zu Ziffer A5.3 „Dachbegrünung“. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht als städtebaulich notwendig erachtet.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll. Solaranlagen und Dachbegrünung können zusammen errichtet werden. Gründächer sorgen für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zum nackten oder bekiesten Dach. Da der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist, erzielen Solar-Module in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich zur Nagolder Straße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (hochfrequentierte Straße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Zugleich wird den Anforderungen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Verkehrsteilnehmer (Straßenverkehr) werden dadurch vermieden.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des insgesamt ca.1,0 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet 1 (MU 1)	ca.	3.120 m ²
Urbanes Gebiet 2 (MU 2)	ca.	7.215 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz.

Die Erschließung ist durch die „Nagolder Straße“ gesichert. Es fallen daher keine weiteren Erschließungskosten an. Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier derzeit kein weiteres Verfahren anzustreben.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts reguliert. Zudem soll die geplante Neubebauung sowie eine effizientere Ausnutzung und höhere Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Flächenausnutzung, eine mögliche Nutzungsdifferenzierung und ggfs. den Bau von Wohnungen geschaffen.

Dadurch kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Ammerbuch, den

.....
Christel Halm, Bürgermeisterin