Gemeinde Kusterdingen

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Gemeinde KUSTERDINGEN

Löhlen Süd

vom 15.07.2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Städtebauliches Konzept
5 Artenschutzrechtliche Untersuchung
6 Umweltbericht
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
9 Flächenbilanz

baldauf

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kusterdingen verfügt über keine Neubauflächen für Gewerbe, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich gewerbliche Flächen zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Kusterdingen nach dem Bebauungsplan "Braike" (i.K.g. 2008) keine weiteren Gewerbegebiete für den Ortsteil Kusterdingen ausgewiesen. Jenes Gewerbegebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut und es gibt Interessen der ansässigen Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet „Löhlen" ihre Betriebsflächen zu erweitern.

Das vorliegende Plangebiet liegt im direkten südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Löhlen". Die betreffenden Flächen befinden sich im bauplanungsrechtlichen „Außenbereich", die Erschließung ist allerdings über die bestehende Lustnauer Straße gesichert. Aus ökologischen Gründen soll ein nachhaltiges, klimafreundliches und klimaangepasstes Gewerbegebiet geschaffen werden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Löhlen" hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,77 ha. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2022 wurde der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund unterschiedlichster Planungsgrundlagen angepasst (siehe hierzu Kapitel 4).

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb (konsolidierte Fassung der Gesamtfortschreibung mit 1. bis 5. Änderung, verbindlich seit 13.01.2023) ist Kusterdingen im Landkreis Tübingen als Kleinzentrum (PS 2.3.4 Z) im Verdichtungsraum nahe der Landesentwicklungsachse (Korridor der Landesentwicklungsachse) zwischen dem Doppelzentrum Tübingen – Reutlingen gekennzeichnet. Des Weiteren wird Kusterdingen zum Verflechtungsbereich Tübingens gezählt und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1) ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet (VBG) für einen regionalen Grünzug (PS 3.1.1) und einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung (PS 3.2.2). Nachrichtlich werden im Osten des Plangebietes die bestehende Fernwasserleitung und im Westen die Hochspannungsfreileitung (110 kV) dargestellt. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Löhlen" ist als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Entsprechend den Regelungen des Regionalplans sind *„Vorranggebiete für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen; in diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten haben bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. […] Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu*

beachten; Grundsätze sind in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.“

Folgende regionalplanerischen **Grundsätze** sind bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen:

Regionaler Grünzug (VBG) PS 3.1.1

G *(8) In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.*

G *(9) Im Rahmen der Bauleitplanung soll ein Verbund zwischen den innerörtlichen Grünflächen und dem Freiraum im Außenbereich angestrebt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Frischluftbahnen, die für eine Verbesserung des Siedlungsklimas von Bedeutung sind, nicht durch Gehölzpflanzungen in ihrer Funktion behindert werden. Durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Gewässer, Natur und Landschaft können die landes- und regionalplanerisch festgelegten Bereiche des Freiraumverbundes im Rahmen der Bauleitplanung ergänzt werden.*

Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) PS 3.2.2

G *(1) Der Boden ist so zu behandeln, dass er seine vielfältigen Funktionen als*
- *Lebensraum für Organismen (Tiere, Pflanzen, Pilze, Bakterien),*
- *Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen,*
- *Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers,*
- *Wasserrückhalteraum zur Regelung des Wasserabflusses,*
- *Produktionsgrundlage für Nahrungs- und Futtermittel sowie pflanzliche Rohstoffe*

dauerhaft erfüllen kann, seine Standsicherheit erhalten bleibt und Rutschungsprozesse möglichst ausgeschlossen werden können.

G *(2) Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.*

G *(3) Folgende Grundsätze sind in den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung zu beachten:*
- *In den stark erosionsgefährdeten Bereichen sind bei einer ackerbaulichen Nutzung Vorkehrungen zum Erosionsschutz zu treffen, bei forstwirtschaftlicher Nutzung ist eine dauerhafte Bestockung mit vorwiegend standortheimischen Baumarten sowie einer möglichst bodendeckenden Vegetation anzustreben.*

- *In den stark rutschungsgefährdeten Bereichen sind destabilisierende Eingriffe in den Boden zu unterlassen oder, wenn Eingriffe unumgänglich sind, Maßnahmen zur Hangsicherung zu treffen.*
- *Bei Böden mit hoher Filter- und Pufferkapazität, mit hoher Ausgleichswirkung im Wasserhaushalt und mit hohem natürlichem Ertragspotenzial sind großflächige Abtragungen und Versiegelung möglichst zu vermeiden. Die Landnutzung ist so auszurichten, dass die Verdichtung der Böden und eine Kontaminierung mit Schadstoffen unterbleiben oder möglichst gering gehalten werden.*

G *(4) Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere sind bauliche Maßnahmen soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben.*

G *(5) Zur Erhaltung der Bodenstruktur und damit zum Schutz des Wassers und der Nahrungskette sind Schadstoffeinträge in den Boden sowie Bodenschäden durch Verdichtungen zu vermeiden.*

Neben den vorgenannten Grundsätzen sind in der Abwägung auch die regionalplanerischen Ziele für die Gemeinde Kusterdingen in den Vordergrund zu Stellen. Als Kleinzentrum (PS 2.3.4) und Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) übernimmt die Gemeinde wesentliche Aufgaben der Versorgung. Entsprechend PS 2.4.1 Z (3) sollen *„Schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden*".

Die Gewerbegebiete „Löhlen" und „Braike" sind die einzigen gewerblichen Bauflächen, die im Kernort Kusterdingens zur Verfügung stehen. Beide Flächen sind bereits nahezu vollständig bebaut. Eine gewerbliche Entwicklung macht somit nur im Anschluss an die bestehenden Gebiete Sinn. Hinsichtlich der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sind bei einer Erweiterung der einen oder der anderen Fläche, dieselben regionalplanerischen Grundsätze (Regionaler Grünzug (VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG)) zu berücksichtigen. Da die vorliegende Planung allerdings zur Deckung des Erweiterungsbedarfs bestehender Betriebe umgesetzt werden soll, ist eine Erweiterung des Gebietes „Löhlen" alternativlos, da aufgrund des derzeit fehlenden Entwicklungspotentials zu befürchten wäre, dass die betreffenden Betriebe mittel- bis langfristig einen anderen Standort mit entsprechendem Flächenangebot, außerhalb der Gemeinde Kusterdingen, zurückgreifen müssten. Des Weiteren besteht im / am Plangebiet bereits eine vollständige verkehrliche Erschließung (Lustnauer Straße / Teichäcker), die im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht ungenutzt gelassen werden soll.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Vorentwurf bereits eine Erweiterung des Gebietes „Löhlen" dargestellt (siehe hierzu nachfolgenden Punkt). Um die unterschiedlichen naturschutzfachlichen Belange zu würdigen, wurden im Vergleich hierzu im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung bereits Flächenanpassungen vorgenommen (z. B. Berücksichtigung FFH-Mähwiesen).

Im weiteren Verfahren werden die vorgenannten regionalplanerischen Belange im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes näher untersucht und die konkreten Auswirkungen dargelegt. Ein umfangreiches Ausgleichskonzept wird erarbeitet und dem vorliegenden Bebauungsplan beigefügt.

Im Ergebnis wird somit davon ausgegangen, dass dem Grundsatz des § 1 Abs. 4 BauGB (*„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“*) grundsätzlich entsprochen wird.

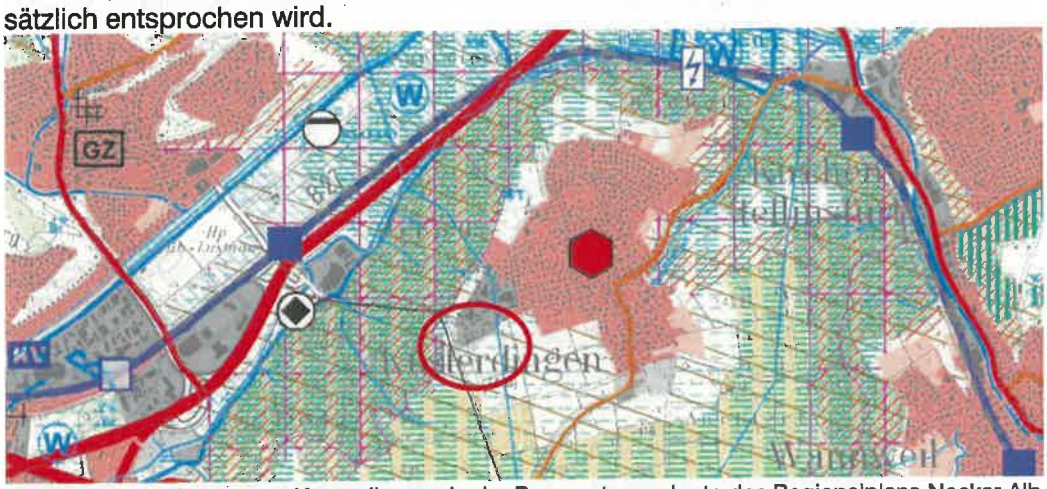

Abbildung 1: Darstellung Kusterdingens in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 inkl. 5. Änderung (Stand Januar 2023), Plangebiet in Rot.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsbandes Reutlingen – Tübingen (Fortschreibung 1994 mit Änderungen) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Leitungen sind im Osten und Westen des Gebietes dargestellt. Die Neubautrasse der Straße „Teichäcker“ ist hierin ebenfalls bereits berücksichtig.

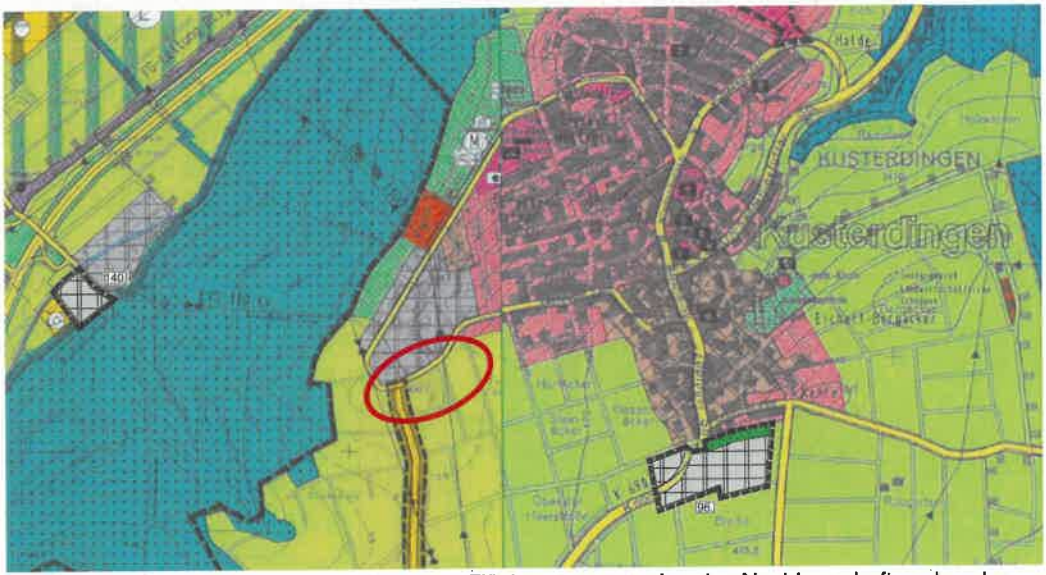

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen mit Plangebiet in Rot.

Mit Beschluss vom 26.09.2013 hat die Verbandsversammlung den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit Stand vom 25.10.2024, (Auslegungsbeschluss vom 17.12.2024) liegt ein Entwurf vor, der die Ergebnisse

der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beinhaltet. In diesem Stand wird das vorliegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Gemeinde Kusterdingen wird ein hochgerechneter Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 5,7 bis 8,5 ha prognostiziert, der mit der Neudarstellung im Bereich „Löhlen" teilweise abgedeckt werden soll (s. S. 144, Begründung zur Fortschreibung des FNP, Stand 25.10.2024). Mit den im Flächennutzungsplan geplanten Flächen „GE Löhlen-Südost" werden 1,6 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) sowie dem derzeit nur als Entwurf vorliegenden Planungsstand kann für das vorliegende Plangebiet das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB (*„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln"*) nicht eingehalten werden.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann *„mit der Aufstellung […] eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird."*

Der vorliegende Bebauungsplan wird in enger Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Tübingen-Reutlingen ausgearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes keines eigenen Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der nächste Verfahrensschritt (Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist für Anfang 2025 geplant.

Demnach wird auf den Kommentar zum Baugesetzbuch verwiesen: *„Ein zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Eine Gemeinde hält sich im Übrigen auch dann noch im Rahmen des § 8 Abs. 3, wenn sie nach ihrem Aufstellungsbeschluss aber vor dem Satzungsbeschluss den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans stellt. Entscheidendes Kennzeichen des Parallelverfahrens iSd § 8 Abs. 3 Satz 1 ist, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinanderstehen, und dass im jeweiligen Fortgang der beiden Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist."*
(EZBK/Runkel, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 8 Rn. 50)

Des Weiteren ist der vorliegende Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt zu genehmigen. *„Mit der für solche Bebauungspläne bestehenden Genehmigungspflicht wird sichergestellt, dass die höhere Verwaltungsbehörde ihre rechtsaufsichtlichen Befugnisse wenn schon nicht für den endgültigen, von ihr gemäß § 6 Abs. 1 zu genehmigenden Flächennutzungsplan, so doch wenigstens für den im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplan wahrnehmen kann."* (EZBK/Runkel, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 8 Rn. 51)

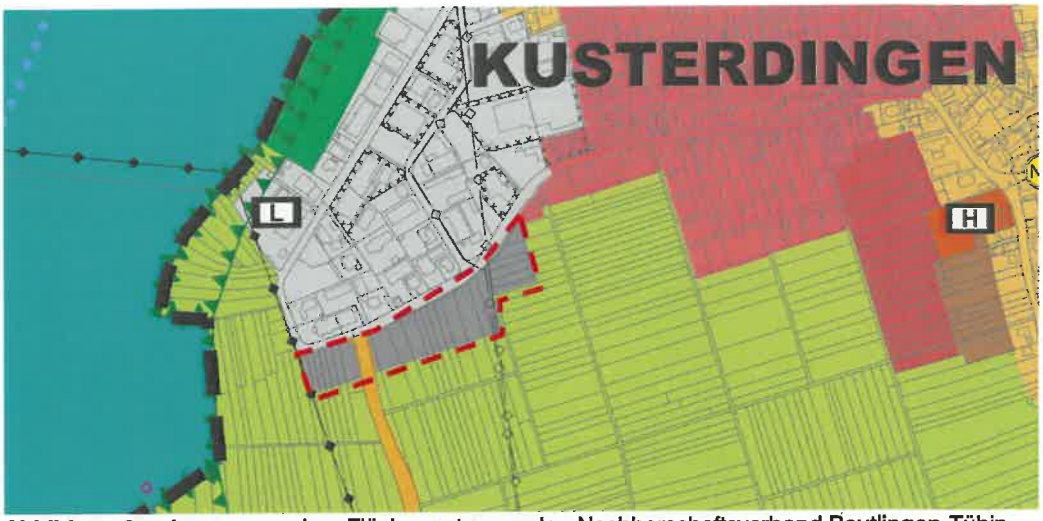

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Entwurf vom 25.10.2024, mit Plangebiet in Rot.

2.3 Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für das vorliegende Plangebiet „Löhlen Süd“ bisher nicht.

Nördlich angrenzend liegt der rechtverbindliche Bebauungsplan „Löhlen – West“ i.K.g. 17.11.1992. Dieser wird in einem kleinen Teilbereich im Süden, der bisher als Verkehrsgrünfläche festgesetzt ist, geändert. Dies ist notwendig, um die Erschließung von der Lustnauer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche bauplanungsrechtlich zu sichern.

Abbildung 4: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löhlen -West“, in Kraft getreten am 17.11.1992, mit vorliegendem Geltungsbereich in Rot.

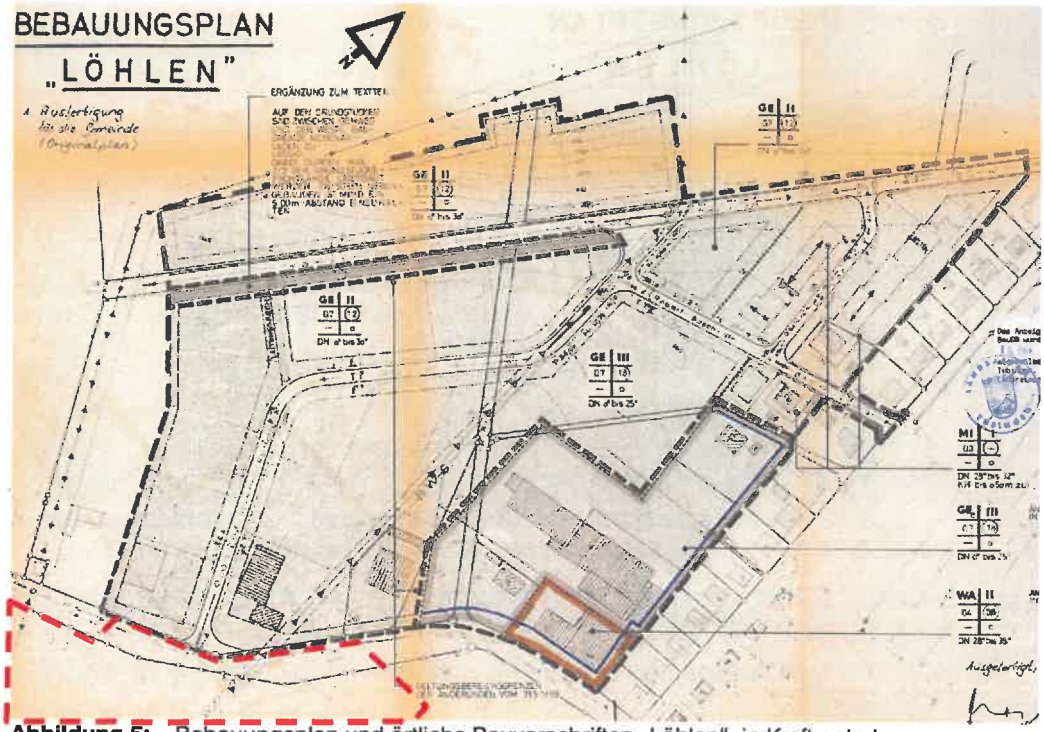

Abbildung 5: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löhlen“, in Kraft getreten am 16.10.1991, mit ungefährer Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches in Rot.

Nordöstlich des vorliegenden Plangebietes grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Löhlen“ i.K.g. 16.10.1991 an. In diesen wird nicht eingegriffen.

Sämtliche bisher bestehenden Vorschriften treten mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

Vier ortsansässige Unternehmen haben Bedarf angemeldet, ihre Gewerbegrundstücke und Betriebe in direkter Nachbarschaft zu erweitern. Da zudem fast sämtliche Flächen für Gewerbe im Ortsteil Kusterdingen erschöpft sind, muss die Gemeinde zur Sicherung der Betriebsstandorte neue Flächen ausweisen. Aufgrund der Betriebsstandorte in direkter Nachbarschaft kommen Alternativflächen nicht in Betracht. Brachflächen sind in der Gemeinde nicht vorhanden, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale können zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht herangezogen werden. In Anbetracht der konkurrierenden Nutzungen muss der Flächenneuausweisung zur langfristigen Standortsicherung der Betriebe der landwirtschaftlichen Nutzung in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftliche Betriebe sind durch diesen Flächenentzug

voraussichtlich nicht in ihrer Existenz gefährdet. Der durch die Umsetzung der Planung bestehende Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen soll vorwiegend innerhalb des Plangebietes und weitestgehend ohne Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Kusterdingen gehört zum Landkreis Tübingen und ist in die fünf Ortsteile Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim gegliedert. Der Ortsteil Kusterdingen ist sowohl flächen- als auch einwohnermäßig der größte Ortsteil. Kusterdingen liegt oberhalb des Neckartals und gehört zur Region Neckar-Alb. Das Plangebiet liegt im Kernort Kusterdingens.

Der Kernort Kusterdingen liegt ca. 4 Kilometer östlich von Tübingen und ca. 8 Kilometer Nordwestlich von Reutlingen.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Straßennetz angebunden. Quer durch die kusterdinger Gemarkung verläuft die Bundesstraße B28, die Tübingen mit Reutlingen verbindet. Durch den Kernort verläuft die Kreisstraße K6903, die an die Landesstraßen L379 angebunden ist.

Per Bus gelangt man mit drei Linien aus dem Kernort Kusterdingen direkt nach Reutlingen und Kirchentellinsfurt.

Abbildung 6: Luftbild, Quelle: Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2021, AeroWest, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Landsat

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde Kusterdingen in der Großlandschaft schwäbisches Keuper-Lias-Land mit den Naturräumen Mittleres Albvorland (Nr. 101) und

teilweise in Schönbuch und Glemswald (Nr. 104). Das Plangebiet liegt im Mittleren Albvorland.

Der Naturraum Mittleres Albvorland erstreckt sich über 50 Kilometer nordöstlich von Göppingen bis südwestlich nach Mössingen. Der Naturraum wird im Norden durch das Östliche Albvorland, Schurwald und Welzheimer Wald und Filder begrenzt. Westlich befindet sich Schöbuch und Glemswald, im Süden bildet das Südwestliche Albvorland die naturräumliche Abgrenzung. Östlich angrenzend liegt die Mittlere Kuppenalb (Großlandschaft Schwäbische Alb).

Im Norden wird das Gebiet durch die Täler von Neckar und Fils, im Süden von der Albkante begrenzt (Quelle: Leo-BW).

Der Kernort Kusterdingen liegt in erhöhter, hügelartiger Lage zwischen Reutlingen und Tübingen.

3.3 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu flach, fällt jedoch in Richtung Südosten ab.

3.4 Bestehende Nutzung

Die Fläche des Plangebietes „Löhlen Süd" wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Löhlen" an, im äußersten Osten ein Wohngebiet. Das Plangebiet wird von Nordosten über die Lustnauer Straße, von Süden durch die Straße Teichäcker und von Nordwesten durch die Jahnstraße angebunden und erschlossen.

Abbildung 7: Grundlage: RIPS der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl.bw, AZ.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de) mit Plangebiet in Rot.

3.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes, wie auch in den angrenzenden Flächen, sind laut Darstellungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) keine

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope und Naturdenkmale vorhanden.

Westlich des Plangebietes befinden sich FFH-Mähwiesen. In diese wird nicht eingegriffen (siehe hierzu Ziffer 4).

In den Waldflächen westlich des Plangebietes zwischen Kernort Kusterdingen und Tübingen verläuft ein landesweiter Wildtierkorridor. Die Auswirkungen der Planung dürften nicht erheblich sein, da der bestehende Siedlungsrand nach Süden erweitert und kein Sporn in Richtung Westen ausgebildet wird.

3.6 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

3.7 Starkregen

Das Plangebiet ist nur bei extremen Starkniederschlagsereignissen betroffen. Entsprechend der ackerbaulichen Nutzung und dem leichten Gefälle der Topographie in Richtung Süden sammelt sich Niederschlag in Mulden und fließt überwiegend in Richtung Südosten ab. Durch die Überbauung des Plangebietes entstehen zusätzliche Versiegelungen, die sich aber nicht maßgeblich auf Fließrichtungen und Überflutungstiefen auswirken werden.

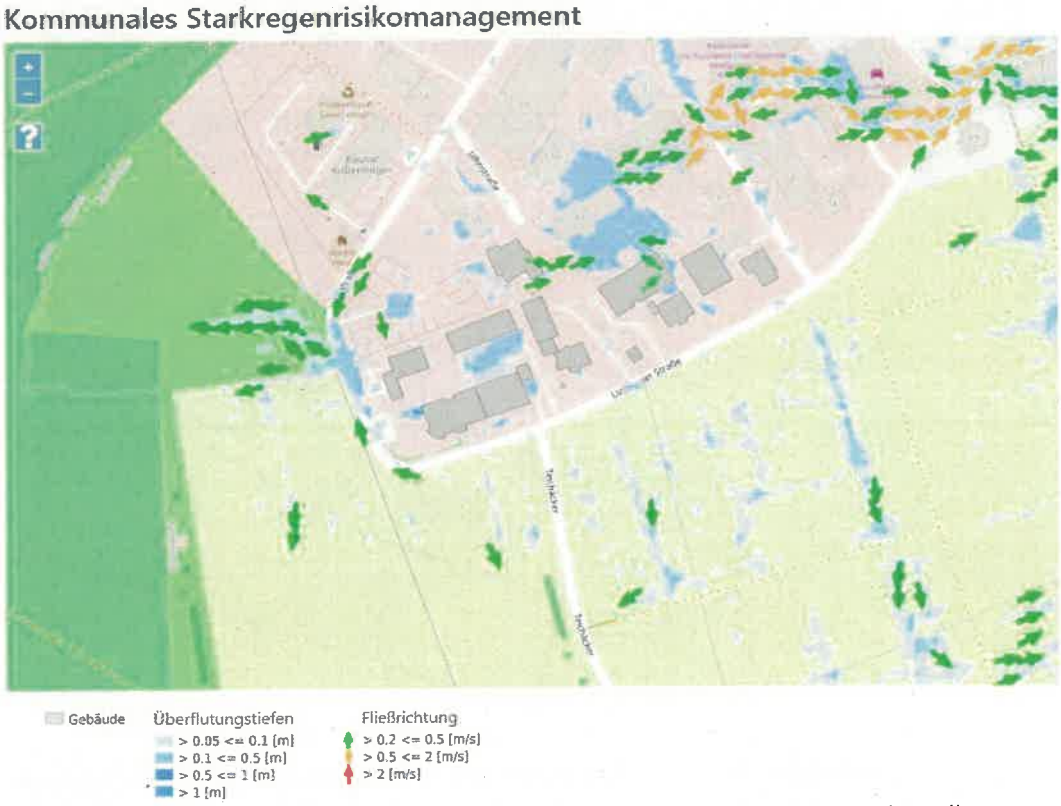

Abbildung 8: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement; Quelle: https://map-server.mapwebbing.eu/kusterdingen/

3.8 Geltungsbereich

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich verändert. Dieser orientierte sich an der Flächenneuausweisung im Vorentwurf der

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die Größe des Plangebietes betrug ca. 1,79 ha. Aufgrund neuer Erkenntnisse im Fortgang der Planung wurde der Geltungsbereich angepasst.

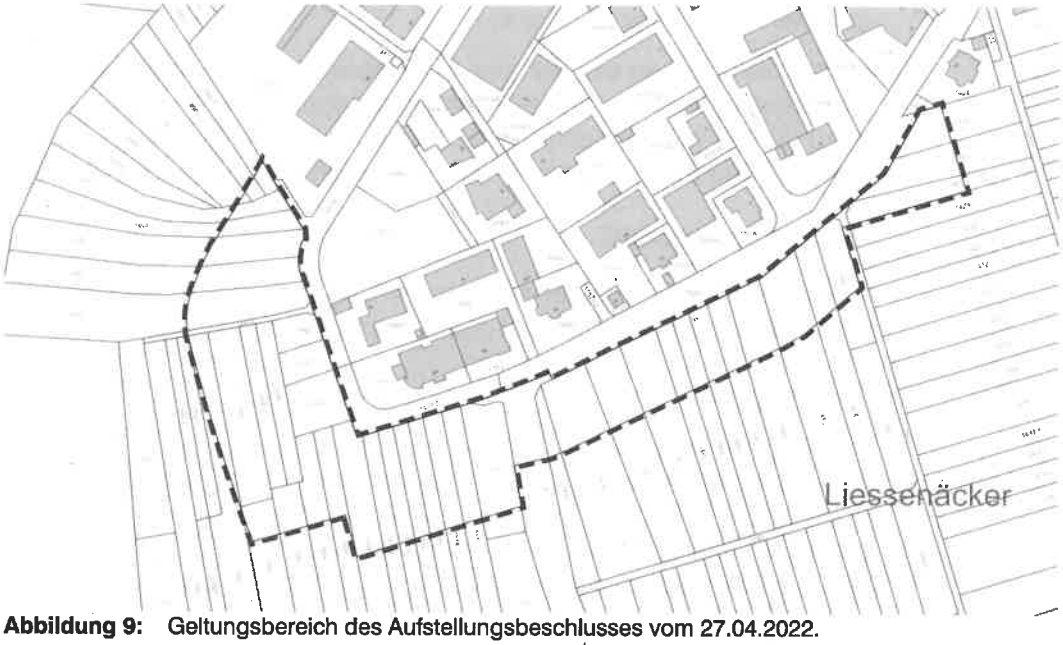

Abbildung 9: Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2022.

Der neue Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und hat eine Größe von ca. 1,77 ha:

1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1474, 1476, 1420, 1511/2, 1511/3, 1512, 1514, 1515, 1516.

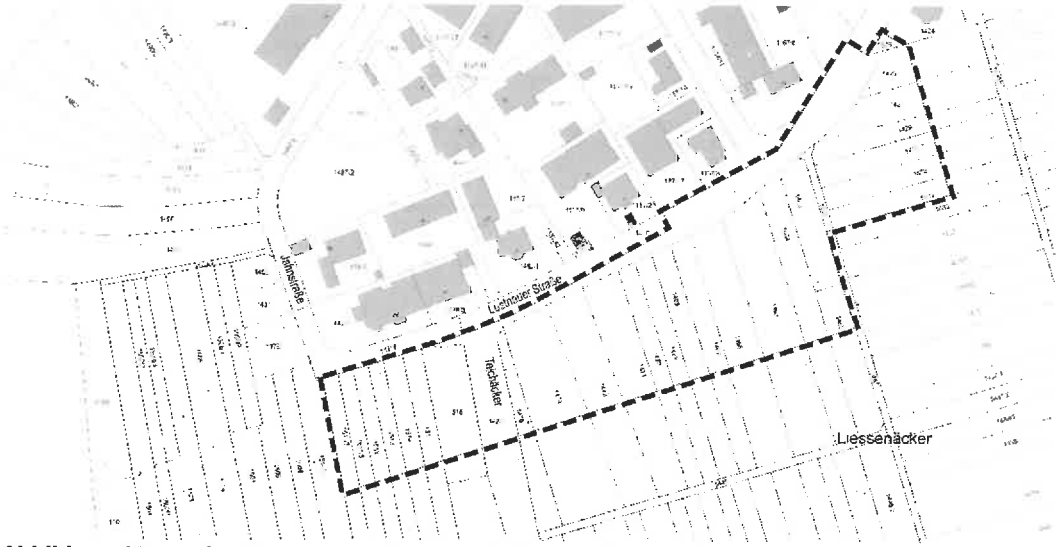

Abbildung 10: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Konzeptionelle Herleitung

Ausgangslage für das städtebauliche Konzept war die Flächendarstellung des zukünftigen Flächennutzungsplanes, der die Erweiterungsflächen „Löhlen Südwest“ und „Südost“ vorsieht (siehe hierzu Ziffer 2.2). Dieser weist gewerbliche Bauflächen von ca. 1,1 ha (Fläche Südwest) und ca. 0,5 ha (Fläche Südost) aus.

Grundsätzlich sah das städtebauliche Konzept die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes „Löhlen“ vor, um den interessierten ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen zu bieten. Nach Sichtung der Plangrundlagen stellte sich heraus, dass der Großteil des westlichen Plangebietes als FFH-Mähwiesen klassifiziert sind (Nr. 6510041646176944; „Glatthaferwiese im Gewann Großholz westlich Kusterdingen“; Fläche: 20.126 m²). Diese sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz als Biotope geschützt. Demnach sind *„Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten.“* (§ 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG magere Flachlandmähwiesen). Demnach wurden diese Flächen aus dem Plangebiet ausgenommen.

Abbildung 11: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW mit Darstellung der FFH-Mähwiesen. Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Zugriff: 08.03.2023.

4.2 Variante 1

Unter Berücksichtigung der FFH-Mähwiesen wurde eine erste Variante eines städtebaulichen Konzeptes erarbeitet. Im Grundsatz verfolgte diese Variante die übrigbleibende Flächenausweisung des Flächennutzungsplanvorentwurfes in südliche Ausrichtung. In dieser Variante 1 hätten etwa sieben Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 900 m² bis zu 3.500 m² gebildet werden können. Alle Grundstücke hätten ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen von der

Lustnauer Straße bzw. der Jahnstraße erschlossen werden können. Insgesamt hätten somit ca. 10.700 m² gewerbliche Baufläche geschaffen werden können. Im Vergleich zum Flächennutzungsplanvorentwurf würde dies ein Minus von ca. 0,5 ha darstellen. Da das städtebauliche Ziel besteht, das Plangebiet umfassend mit einer breiten Ortsrandeingrünung abzugrenzen, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu bilden, blieben in dieser Variante unter Berücksichtigung eines breiten Pflanzstreifens, nur sehr schmale Baugrundstücke mit einer Tiefe von ca. 25 m übrig. Da effektiv auszunutzende Gewerbegrundstücke geschaffen werden sollen, wurde eine zweite Variante entwickelt, die das Plangebiet in Richtung Süden erweitert.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes wird stark von bestehenden Leitungstrassen (110 kV-Stromleitung im Westen, 20 kV-Stromleitung im mittleren Bereich und der Hauptwasserleitung der Bodenseewasserversorgung DN 1100 im Osten des Plangebietes) eingeschränkt. Bisher wurde davon ausgegangen, dass ein nicht bebaubarer und nicht umfassend nutzbarer Streifen in einer Breite von 10 m links und rechts der Leitungsachsen berücksichtigt werden muss. Im Zuge einer Vorabfrage bei den Leitungsträger stellte sich jedoch heraus, dass im Falle der bestehenden 110 kV-Leitung ein Schutzstreifen von 30 m ab Leitungsachse vorgesehen werden sollte. Innerhalb des 30 Meter breiten Schutzstreifens ist laut Aussage des Leitungsbetreibers eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen zulässig.

Abbildung 12: Städtebauliches Konzept **Variante 1**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand April 2023.

Hinweis: Die in den städtebaulichen Konzepten dargestellte 20 kV-Leitung entfällt im weiteren Bebauungsplanverfahren, da die Leitung außerhalb des Gebietes verlegt wird (Benachrichtigung November 2024). Die Konzept-Varianten wurden nicht angepasst.

4.3 Variante 2

Da der Bedarf an gewerblicher Baufläche für die Gemeinde Kusterdingen bis zum Jahr 2030 im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung auf ca. 5 bis 6 ha

prognostiziert wird (siehe hierzu Ziffer 2.2), wurde in der Variante 2 eine Flächenerweiterung in Richtung Süden geprüft. In dieser Variante könnten durch einen zusätzlichen Erschließungsstich im zentralen Bereich des Plangebietes, mit relativ geringem Aufwand weitere Grundstück erschlossen werden. Ebenfalls denkbar wäre der geringfügige Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges im Osten des Plangebietes zu einem „Erschließungsstutzen“, der es somit ermöglichen würde weitere zwei kleine Gewerbegrundstücke zu bilden. In dieser Variante könnten mit Einbeziehung des geplanten Grundstückes Nr. 1 (ganz im Westen) ca. 1,52 ha gewerbliche Baufläche geschaffen werden (+ 0,45 ha im Vergleich zu Variante 1; - 0,60 ha im Vergleich zur FNP-Fortschreibung).

Unter Berücksichtigung jedoch des vorgenannten Schutzstreifens von 30 m wäre das im Westen geplante Baugrundstück Nr. 1 quasi nicht nutzbar und nicht vermarktbar. Aus diesem Grund wurde dieses Baugrundstück aus den weiteren städtebaulichen Überlegungen (Variante 3) ausgenommen.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept **Variante 2**, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand April 2023

4.4 Variante 3

In den Varianten 1 und 2 wurde im Bereich der Lustnauer Straße jeweils vom aktuellen Flurstückszuschnitt als Grenze ausgegangen. Bei näherer Betrachtung jedoch stellte sich heraus, dass sich der tatsächlich ausgebaute Gehwegrand in Richtung Süden, in ca. 2 bis 5 m Entfernung von den bestehenden Flurstücksgrenzen befindet (siehe Abbildung 14). Dieser Bereich ist teilweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Löhlen West“ als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Um die zukünftige Erschließung von der Lustnauer Straße aus zu sichern, muss dieser Bereich im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens entsprechend geändert werden. Dieser Grünstreifen wurde im Zuge der Ausarbeitung der Variante 3 den gewerblichen Baugrundstücken zugeschlagen, womit ca. 400 m² zusätzliche gewerbliche Baufläche geschaffen werden können.

Abbildung 14: Luftbild der Lustnauer Straße mit Flurstücksgrenze in Rot.

Abbildung 15: Städtebauliches Konzept Variante 3, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand April 2023

Im Vergleich zur Variante 2 zwei können somit in etwa 11 gewerbliche Baugrundstücke mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1,44 ha gebildet werden. Eine konkrete Flächenbilanzierung findet auf Grundlage des Bebauungsplanes (siehe Ziffer 10) statt.

4.5 Grünstruktur / Ökologische Maßnahmen

Entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanfortschreibung soll der Ortsrand landschaftsangepasst eingegrünt und gestaltet

werden. In einem ca. 4 Meter breiten Streifen entlang der Südgrenze des Plangebietes sollen umfangreiche Stauden-, Gehölz- und Baumpflanzungen stattfinden. Vorgeschrieben werden Mindeststandards sowie Empfehlungen zu Pflanzenarten. Des Weiteren sollen die Dächer der neugeplanten Gebäude umfangreich begrünt und zusätzlich mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden (siehe hierzu in der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Fassaden der Gebäude sollen ebenfalls soweit technisch und funktional möglich begrünt werden.

Straßenbegleitgrün soll den Übergang zum öffentlichen Straßenraum strukturieren und gliedern. Baumstrukturen an der Straße Teichäcker sollen fortgesetzt werden und in die Planung integriert werden. Dies verlängert die bestehende einseitige Allee um ca. 50 m und erzeugt einen sichtbaren Ortseingang.

4.6 Erschließung

Die Erschließungswege sind bereits vorhanden, die Lustnauer Straße und die Jahnstraße sind im Bereich des Plangebietes nur einseitig erschlossen.

Für die überörtliche Erschließung des Plangebietes besteht ferner die Straße Teichäcker. Diese Straße verläuft außerhalb des Siedlungsgebietes, weswegen eine Durchfahrung von Kusterdingen vermieden wird. Die Straße Teichäcker schließt an die K 6903 an, von der aus man direkt auf die B28 gelangt.

Über die Lustnauer Straße und die Jahnstraße ist das Plangebiet an den Ortskern von Kusterdingen angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle Mozartstraße ist ca. 700 m entfernt.

Der ruhende Verkehr der geplanten Gewerbebetriebe soll auf den Privatgrundstücken verortet und untergebracht werden.

4.7 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Medien vorhanden. An diese kann voraussichtlich angeschlossen werden. Der Kanal in der Jahnstraße / Lustnauer Straße ist bereits stark ausgelastet, weswegen das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen und auf begrünten Dächern gesammelt werden soll.

Die Entsorgung von Müll kann über das bestehende Straßensystem erfolgen. Zukünftige Anlieger der geplanten Stichstraßen müssen voraussichtlich die Abfallbehälter zur Abholung an der Lustnauer Straße bereitstellen. Dies wird entsprechend im weiteren Verfahren geklärt.

4.8 Eigentumsverhältnisse / Umsetzung der Planung

Die Grundstücks- und Eigentumsstruktur innerhalb des Plangebietes ist sehr kleinteilig. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in Privateigentum einer Vielzahl von Einzel- und Gemeinschaftseigentümern. Ein Ankauf der Flächen durch die an einer Erweiterung interessierten Unternehmen ist bisher nicht zustande gekommen.

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung soll entsprechend eine Umlegung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Die Gemeinde Kusterdingen wird hierzu bereits durch das Landratsamt Tübingen, Abteilung Vermessung und Flurneuordnung unterstützt. Aufgabe der Umlegung ist es, parallel zum Bebauungsplanverfahren nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete

Grundstücke zu schaffen sowie die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern.

Die Privatnützigkeit und die Eigentumsgarantie sind wichtige Grundsätze deren Einhaltung bereits bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens nach § 47 BauGB durch den Umlegungsausschuss zu prüfen sind. Die Eigentumsgarantie besagt, dass eine Zuteilung grundsätzlich möglich sein muss.

Hierbei wird aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur eine Planung mit kleineren Baugrundstücken bevorzugt, sodass die Einhaltung der Verfahrensgrundsätze der Umlegung sowie das Umlegungsverfahren erheblich vereinfacht wird. Eine Planung in Form der Varianten 2 oder 3 wird demnach gegenüber der Variante 1 klar vorgezogen. Eine weitere Vergrößerung des Plangebietes in Richtung Süden soll im Sinne der Umlegung ebenfalls in Betracht gezogen werden.

5 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch die HPC AG, Rottenburg a. N., 01.08.2023, eine artenschutzrechtliche Untersuchung angefertigt. Dies kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der darin genannten Maßnahmen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetzt ausgeschlossen werden können. Auf die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung in Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, König+Partner PartmbB, Altbach, 15.05.2024 ist Anlage zum Bebauungsplan.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE - Gewerbegebiet

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im direkten Anschluss and das bestehenden Gewerbegebiet „Löhlen". Demnach wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt, das *„vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient"*.

Die einzelnen zulässigen Nutzungen werden spezifiziert um den städtebaulichen Zielen am Besten zu entsprechen.

Grundsätzlich sind **Gewerbebetriebe aller Art** zulässig, was den unterschiedlichen Ansiedlungs- und Erweiterungswünschen gerecht werden soll. Die Flächen sollen soweit als möglich einer hochbaulichen Nutzung mit einer breiten Arbeitsplatzpalette vorbehalten werden, sodass hinsichtlich der sonst allgemein zulässigen **Lagerhäuser** und **Lagerplätze** Restriktionen vorgenommen werden. Die genannten Anlagen dienen lediglich der Unterbringung von Gütern oder Materialien und benötigen dementsprechend nur eine sehr begrenzte Anzahl an Personal. Unter die nicht zulässigen selbständigen Lagerhäuser und Lagerplätze fallen allerdings nicht diejenigen, die in einem direkten Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb stehen und beispielsweise der Unterbringung von Material für die Produktion oder zur Lagerung von endgefertigten Produkten dienen.

Ein großer Bedarf an Flächen für **öffentliche Betriebe** besteht zwar nicht, dennoch wird diese Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zugelassen, da diese gewerbegebietsverträglich ist. *„Öffentliche Betriebe sind Einrichtungen, deren Betriebszweck auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gerichtet sind. Im Mittelpunkt stehen die Aufgaben der Daseinsvorsorge, wie etwa die Ver- und Entsorgung, die Kommunikation und der öffentliche Personenverkehr"* (König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 8 Rn. 29). Hierunter fallen beispielsweise Elektrizitäts- und Wasserwerke, Depots für die Fahrzeugparks von Polizei, Müllabfuhr etc.

Neben den Gewerbebetrieben aller Art werden als weiteres wesentliches Standbein des Gewerbegebietes **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** zugelassen. Somit steht das vorliegende Plangebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch dienstleistungsorientierten Nutzung offen.

Wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, werden **Wohnungen** in beschränktem Umfang ausnahmsweise zugelassen.

In direkter Nachbarschaft, im bestehenden Gewerbegebiet „Löhlen" hat ein Kraftfahrzeughändler Erweiterungswünsche geäußert. Zur langfristigen Standortsicherung des Betriebes, werden im vorliegenden Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe in Form von Kraftfahrzeughandel** allgemein zugelassen. Der **übrige**

Einzelhandel wird zum Schutz des Versorgungsbereiches im Kernort reglementiert und in nur sehr beschränktem Umfang, im Rahmen des sogenannten **„Handwerker- und Dienstleisterprivilegs"**, ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen sind üblicherweise nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein im Gewerbegebiet zulässig, werden jedoch im vorliegenden Fall ausgeschlossen. Zwar gibt es im Kernort Kusterdingen selbst keine Tankstelle, jedoch sowohl in der Tübinger Südstadt als auch in Kirchentellinsfurt und in Richtung Reutlingen, in räumlicher Nähe. Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfeldes befürchtet. Zudem erzeugen besonders Tankstellen Verkehrsbewegungen, die die Umgebung beeinträchtigen könnten. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von **Anlagen für sportliche Zwecke** sowie **für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass es in der Gemeinde Kusterdingen Gewerbegebiete gibt, in denen solche Betriebe / Nutzungen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Des Weiteren sollen die Flächen wie bereits erwähnt ausschließlich Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden.

Zur Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandorts ist es erforderlich, Nutzungen von denen Verdrängungseffekte und Zweckentfremdungen von Gewerbeflächen ausgehen, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Nutzungen mit Verdrängungswirkungen sind insbesondere **Vergnügungsstätten** (zu denen z.B. auch Spielhallen gehören), **Erotikbetriebe, Eventeinrichtungen / Event-Center** und **Bordelle** sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, da die Betreiber häufig in der Lage sind, höhere Mieten als z.B. klassische Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe zu bezahlen. Auch die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch z.B. vollflächige Reklamemaßnahmen und die in der Regel introvertierte Fassadengestaltung soll verhindert werden. Vergnügungsstätten, Eventeinrichtungen / Event-Center und Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sollen – egal ob sie unter Vergnügungsstätten oder Gewerbebetriebe fallen – daher im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Dies soll zum einen einem „Trading-Down-Effekt", also einer Abwertung des Gewerbegebiets, entgegenwirken, zum anderen sollen die gewerblichen Flächen dem produzierenden Handwerk und Gewerbe vorbehalten werden, da die Gemeinde Kusterdingen über keine weiteren gewerblichen Bauflächen mehr verfügt.

Der § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Grundlage, bestimmte Arten von Nutzungen – im vorliegenden Fall **Werbeanlagen für Fremdwerbung** als gewerbliche Einrichtung – auszuschließen. Dies verhindert, dass wertvolle Gewerbeflächen entgegen der Zielsetzung, für minderwertige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Werbewirksamkeit am direkten Ortsrand und der ortsbildprägenden Eigenschaften von Werbeanlagen ist es notwendig, restriktive Festsetzungen zum Schutz der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes zu treffen. Zulässig bleiben lediglich – nach näherer gestalterischer Maßgabe der örtlichen

Bauvorschriften – Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, da diese für Gewerbebetriebe in gewissem Umfang notwendig sind.

A1.2 Handwerker- und Dienstleisterprivileg

Da sich im Gebiet, neben Gewerbebetrieben, auch hochwertige Dienstleistungsbetriebe ansiedeln können, soll auch für diese Betriebe ausnahmsweise der Verkauf von am Betriebsstandort **selbst produzierten Waren** oder **eingekauften**, i.d.R. in **engen Zusammengang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren** ermöglicht werden.

Die Regelung des prozentualen Anteils der Verkaufsfläche an der betrieblichen Geschossfläche, dient vor allem kleineren Betrieben, eine ausreichende Verkaufsfläche anbieten zu können. Bei größeren Betrieben ist die absolute Flächengröße der limitierende Faktor, der die Verkaufsfläche beschränkt. 10 % wurde in Anlehnung an Regelungen zu Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben in verschiedenen Regionalplänen getroffen.

Die ausnahmsweise zulässige absolute Größe der Verkaufsfläche von 200 m² orientiert sich an üblichen Größen des Annexhandels. Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Da ein Herstellerverkauf nur die Produktpalette der vor Ort produzierten Waren erfasst und somit von einer engen Produktpalette ausgegangen werden kann, ist bei der zulässigen Größe darauf zu achten, dass nicht die Größe eines marktfähigen Einzelhandelsbetriebs entsteht.

Um jedoch Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe zu stützen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe sicherzustellen, aber gleichzeitig den Schutz der Versorgungebereiche zu garantieren, wird darüber die Möglichkeit eröffnet, mit gutachterlichem Nachweis der Vereinbarkeit mit den Zielen der gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung und den regionalplanerischen Vorgaben eine größere Verkaufsfläche zuzulassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit richtet sich insbesondere an Unternehmen, die großflächige Ausstellungsflächen benötigen (z.B. Ausstellung von Sanitäranlagen, Lampen, Grabsteine), um das Handwerk oder die Dienstleistung durchführen zu können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten werden für die GE/GI-Gebiete die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässige Obergrenze (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht. Diese soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m lassen sich somit unterschiedliche Geschosshöhen abbilden (z. B. drei Geschosse à 3 m Höhe oder 4,50 m für eine Fahrzeughalle mit aufgesetztem Verwaltungsgeschoss à 3 m). Aufgrund des begrenzten Baulandangebotes ist eine flächensparende und verdichtete Bauweise notwendig. Dafür ist das Bauen in die Höhe erforderlich. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind beispielsweise nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Innerhalb Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Stromleitung sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Unter anderem darf die Höhenlage des Geländes teilweise nur bis zu einem bestimmten Wert angehoben. Dies wird in Kombination mit der Festsetzung der Höhenlage, durch die Festsetzung einer konkreten Erdgeschossrohfußbodenhöhe berücksichtigt.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse regelt in Kombination mit der Höhe der baulichen Anlagen die Kubatur der Gebäude. Auch wenn im klassischen Gewerbe davon ausgegangen werden kann, dass die Gebäude nicht mehr als zwei Vollgeschosse umfassen werden, werden bis zu drei Vollgeschosse zugelassen, um auch typische Büronutzungen abzubilden. Im Vergleich zum angrenzenden BP „Löhlen West“ wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Löhlen West“ und soll durch die einzuhaltenden Grenzabstände ein städtebaulich durchlässiges Gebiet fördern.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

A4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Errichtung von offenen Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der optimalen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück und soll den öffentlichen Straßenraum schonen. Überdachte Stellplätze sind nach Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit die Dächer energetisch genutzt werden. Dies leistet einen Beitrag zur Energiewende.

In Gewerbegebieten werden Garagen oft als Fertigbauteile installiert, die keinen großen Anspruch an Gestaltung erheben. Aus diesem Grund werden diese gänzlich ausgeschlossen. Hiermit sind diejenigen Garagen gemeint, die als Einzelbaukörper (z.B. Fertiggaragen) errichtet werden. In Gebäude integrierte Garagen bleiben vom Ausschluss unberührt und sind zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßen- und Landschaftsraum beitragen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zum einen werden die bestehenden Straßenräume der Straße Teichäcker und der Lustnauer Straße festgesetzt, zum anderen die geplanten Sticherschließungen.

A5.2 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes werden öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege festgesetzt.

A5.3 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Die öffentliche Verkehrsgrünfläche setzt am Ortsrand als Ergänzung zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen begrünte Bereiche als Eingrünungsmaßnahme fest.

A6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zur Erfüllung des sicheren Betriebes bei der Abholung des Mülls wird ein Standort für Müllbehälter festgesetzt.

Für die Stromversorgung des Gebietes ist eine Trafostation mit direktem Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Aus diesem Grund wird eine Fläche für die Versorgung durch Elektrizität festgesetzt.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs im Gewerbegebiet ist eine Fläche für den Bau eines unterirdischen Löschwassertanks festgesetzt.

A7 Grünflächen

A7.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt. Dies kommt dem Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugute und stellt die Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Umweltbericht auf ebendieser Fläche.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Die Anlage einer Wiesenfläche dient als Ersatz für den Verlust von Wiesenflächen im Gebiet. Die extensive Pflege durch nur zweimalige Mahd pro Jahr ermöglicht die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt einer artenreichen Wiese. Artenreiche Wiesen dienen als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten. Durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens am westlichen Rand wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Neubebauung minimiert.

A8.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

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.

A8.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten und trägt damit zum Schutz der Fauna bei.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Rechte dienen der Sicherung der bestehenden Leitungsinfrastruktur (Hochspannung, Wasserleitung).

A10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird getroffen, um das Ziel der Schaffung eines klimafreundlichen Gewerbegebietes zu unterstützen.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Reduzierung der Flächenversiegelung und fördern somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung des Gebietsrands und optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Erschließungsflächen verhindert. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Die Baumstandorte werden am südlichen Gebietsrand vor oder auf die Höhe der Baufenster verortet. Auf diese Weise wird eine Kulissenwirkung für Offenlandbrüter vermieden. Zur Vermeidung einer Kulissenwirkung in die Höhe wird die Endwuchshöhe der Arten auf die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Zwischen den Baufenstern entsteht somit korridorartige Durchlässe für die Offenlandbrüter. So

werden mögliche Offenlandbrüter aufgrund der verminderten Kulissenwirkung geschützt.

Innerhalb der Schutzstreifen Leitungen und der Flächen für Zustimmungsbereiche durch Leitungsträger sind keine Baumstandorte festgesetzt, da diese in diesen Bereichen aufgrund des Schutzes der Leitungen nicht erlaubt sind.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Begrenzung der Höhe von Bäumen und Sträuchern dient dem Schutz vor Spannungsüberschlag und dem Schutz der Leitungen vor Beschädigung. Die Baumstandorte am südlichen Gebietsrand werden festgesetzt vor die Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche. So werden mögliche Offenlandbrüter aufgrund der verminderten Kulissenwirkung geschützt.

Pflanzzwang (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche
(nicht räumlich verortet)
Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen
Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang (pz 4) – Fassadenbegrünung (nicht räumlich verortet)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, so wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Zudem wird auf diese Weise der Übergang zur freien Landschaft und die Integration des neuen Gebietes in den Landschaftsraum gefördert.

Sollte aus zwingenden betrieblichen Gründen eine Fassadenbegrünung teilweise nicht möglich sein, kann im Sinne eines „Kontingentes" der Anteil von einer Fassadenseite auf eine andere Fassadenseite verschoben werden.

Allgemeine Festsetzung: Anteil der Fassadenbegrünung an der Fassadenfläche.

Nord	Ost	Süd	West
-	min. 50 %	min. 50 %	min. 50 %

Beispiel bei zwingenden betrieblichen Gründen

Nord	Ost	Süd	West
50 % =verschobenes Kontingent	20 % (-30 %)	30 % (-20 %)	50 % = Festsetzung

A12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde gemäß § 135 a bis c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

A13 Höhenlage

Im Bereich der Hochspannungsleitungen sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Dies betrifft auch die Höhe des zukünftigen Geländes in dem betreffen Bereich.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachneigung

Aus gestalterischen Gründen sollen die zukünftigen Gebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächer errichtet werden. Diese können somit optimal begrünt werden und mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Lichtwerbungen sind aufgrund der angrenzenden Landschaft und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und der Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen bzw. über die Dachbegrünung geplant.

9 Flächenbilanz

„Löhlen Süd“		
Gesamtfläche	**ca. 17.726 m²**	**100%**
Gewerbegebiet	ca. 13.985 m²	79 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.692 m²	15 %
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	ca. 61 m²	< 1%
Fuß-, Rad- u. Wirtschaftsweg	ca. 63 m²	< 1%
Öffentliche Grünfläche / Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 762 m²	4 %
Fläche für die Versorgung durch Elektrizität, Löschwasser und Müll	ca. 163 m²	< 1%

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Kusterdingen, den 07.08.25

GEMEINDE KUSTERDINGEN LANDKR. TÜBINGEN

.....

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister