

KREIS: ESSLINGEN

GEMEINDE: ALTBACH

K M B



BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Im Ghai III“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 14.11.2017 / 27.11.2017

Bearbeiter/in: U.Müller

Projekt: 2248



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzung	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene und angrenzende Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	4
4. Planung	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
4.6 Verkehrserschließung	6
4.7 Immissionsschutz.....	7
4.8 Ver- und Entsorgung.....	9
4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
4.10 Örtliche Bauvorschriften.....	10
5. Flächenbilanz	10
6. Artenschutz	10
7. Umwelt	11
7.1 Umweltbericht inkl. Grünordnungsplanung	11
7.2 Schutzgebiete	11
7.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete.....	13
8. PLANVERWIRKLICHUNG	13



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Südgrenze des Flurstücks 520 (Alter Neckar)
- im Osten durch die Westgrenze von Flurstück 617 sowie durch Teile des Flurstücks 400/1
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 500, 509, 562 und 631,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 392 und 495.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Für die Flächen des Plangebiets liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Die Flächen sind mit Produktions- und Bürogebäuden bebaut und wurden seither gewerblich genutzt. Da sowohl die Betriebsgebäude als auch die Verwaltungsgebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine neue gewerbliche Nutzung entsprechen und die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde, sollen die bisherigen Betriebsstätten abgebrochen und durch neue, den heutigen Anforderungen entsprechende Betriebs- und Bürogebäude mit entsprechenden Hof- und Andienungsflächen ersetzt werden. Da die beabsichtigten baulichen Nutzungen nur in Zusammenhang mit einer entsprechenden baurechtlichen Grundlage realisiert werden können, soll über die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden selbstverständlich die Anforderungen an den Emissionsschutz, den Artenschutz sowie die Belange des Naturschutzes beachtet. Entsprechende Gutachten wurden bearbeitet. Diese sind Grundlage und Bestandteil des neuen Verfahrens.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans kann somit die Grundlage für eine gewerbliche Neuansiedlung geschaffen werden. Das damit verbundene neue Angebot an Arbeitsplätzen ist von öffentlichem Interesse und begründet die Aufstellung dieses Bebauungsplans, innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche, ohne neue, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zu beanspruchen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Nördlich und westlich grenzt ein Naturschutzgebiet an, südlich und südwestlich schließt ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Im Osten findet sich ebenfalls Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochen-Altbach-Deizisau der ersten Fortschreibung 2031, genehmigt im Mai 2015, sind die Flächen nördlich der Erschließungsstraße Im Ghai als bestehende Gewerbeflächen dargestellt. Die Flächen südlich der Erschließungsstraße sind als zukünftige bzw. geplante Gewerbegebietsflächen eingetragen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine rechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes.



2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2-9 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets auf der Neckarinsel der Gemeinde Altbach. Nördlich verläuft der „Alte Neckar“ sowie die Bahnlinie „Esslingen – Altbach – Plochingen“.

Nördlich und westlich grenzt ein Naturschutzgebiet an, südlich und südwestlich schließt ein Landschaftsschutzgebiet an. Der südliche Bereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten befinden sich gewerblich genutzte Bereiche.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen in privatem Besitz.

3.3 Vorhandene und angrenzende Nutzung

Wie bereits oben schon erwähnt, sind die Flächen nördlich der Erschließungsstraße „Im Ghai“ gewerblich bebaut. Es handelt sich dabei um Betriebs- und Bürogebäude.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebiets werden über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Im Ghai“ erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur bisherigen Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungs- und Medien-trassen sind innerhalb der bestehenden Erschließungsstraße vorhanden.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Gelände soll, wie oben bereits erwähnt, eine Neubebauung entstehen, die den heutigen Anforderungen an eine moderne Produktionsstätte mit entsprechenden Infrastrukturen entspricht. Trotz der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung eine Rechtsgrundlage in Form eines Bebauungsplans fehlt, soll durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans die Rechtsgrundlage zur Erstellung und zum Bau einer modernen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Gewerbebebauung geschaffen werden. Die rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen zum Einen die bestehende, umgebende Bebauung berücksichtigen, zum Anderen die entsprechenden betrieblichen Notwendigkeiten berücksichtigen.

Während der nördlich zur Erschließungsstraße gelegene Bereich mit baulichen Anlagen zur Produktion und Betriebsstätten sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden soll, setzt der Bebauungsplan südlich der Erschließungsstraße Flächen für private Stellplätze als Grundlage für die gewerbliche Nutzung fest.



4.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von bereits vorhandenen Neubauplänen werden die Flächen als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht zum Einen den Anforderungen des Investors. Zum Anderen berücksichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets die angrenzenden gewerbliche Nutzung sowie insbesondere auch die nördlich des Neckararms vorhandene Wohnbebauung. Auf Basis eines vorangegangenen Schallschutzgutachtens werden zum Schutz dieser benachbarten Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets die gewerblichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass Lärmkontingente festgesetzt werden. (siehe Punkt „Immissionschutz“)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke. Dies gilt insbesondere für betriebliche Sportanlagen. Weitere Anlagen für sportliche Zwecke sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Altbach zulässig.

Des Weiteren sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß Regionalplan mit der Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich 12.11.2010. Die zentrenrelevanten Sortimente sind unter Ziffer C11 des Textteils benannt und definiert.

Zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen des zukünftigen bzw. angrenzenden Gewerbes sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber, nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, ebenfalls um Nutzungskollisionen zu vermeiden. Zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels sind sonstige Einzelhandelsbetriebe, die über die o. g. Zulässigkeit hinausgehen, ebenfalls nicht erlaubt. Aufgrund der verkehrlichen Lage aber auch aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Neckar und zum Neckararm sind Tankstellen und Betriebe der Mineralölwirtschaft ebenfalls ausgeschlossen. Dies gilt auch für betriebliche Nutzungen zur Abfallentsorgung und des Schrotthandels. Ebenfalls aus Gründen der verkehrlichen Erschließung sowie der von der Gemeinde beabsichtigten Förderung von Arbeitsplätzen, sind selbständige Speditionen, Kurier- und Expressdienste sowie selbständige Lagerhäuser ohne Produktion, inkl. selbständiger Lagerplätze, ebenfalls nicht zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der benachbarten gewerblichen Baukörper und des Bestandes sowie des betriebs- und anlagenbedingten Flächenbedarfs bestimmt. Die GRZ wird entsprechend den Vorgaben der BauNVO auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO kann bis 0,85 der Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie durch Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche verursacht wird. Eine Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO wird maximal auf 2,4 begrenzt. Die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird auf 10,0 beschränkt.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe, die sich auf NN bezieht wird im weiteren Verfahren festgelegt. Derzeit sieht die Planung eine Bebauung mit 15 m über dem Gelände vor. (Die Höhenbegrenzung ist noch zwischen Gemeinde und Bauherr bzw. Investor abzustimmen. Die Festsetzung der Bezugshöhe und maximaler Gebäudehöhe wird nach erfolgter Bestandsaufnahme, welche bereits veranlasst wurde, festgelegt. Die Gebäudehöhen bzw. die Höhe der baulichen Anlagen sollen sich an der bereits bestehenden umgebenden Bebauung bzw. auch des heutigen Gebäudebestandes orientieren.)

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nördlich der Erschließungsstraße „Im Ghai“ durch ein zusammenhängendes Baufenster begrenzt. Das Baufenster und die Bauweise sind in Anlehnung an den Bestand sowie die östlich und südöstlich vorhandene Bebauung festgelegt. Im Norden

des Plangebiets wird bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen der freizuhalten- de Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nördlich der Straße „Im Ghai“ auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Südlich der Erschließungsstraße sind zur Ordnung des Gebiets nur Stellplätze ohne Überdachung in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. In diesem Bereich soll das Parken für die Betriebe stattfinden.

Nebenanlagen sind, um keine Einschränkungen für den zukünftigen Betrieb herbeizuführen, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Um keinen Widerspruch mit den festgelegten Pflanzbindungen zu erzielen werden die aufgeführten Anlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen.

4.6 Verkehrserschließung

Übergeordnete Verkehrsanbindung

Im Rahmen der geplanten Reaktivierung der gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen De-coma-Areals wurden von der Planungsgruppe Kölz die verkehrlichen Konsequenzen für das bestehende Erschließungssystem und hier insbesondere die verkehrliche Anbindung über die Industriestraße an die Landesstraße L 1204 untersucht. Das Fachgutachten ist in der Fassung vom 02.11.2017 dem Bebauungsplan als eigenständige Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde zusammenfassend festgestellt, dass die bestehende Einmündung der Industriestraße in die L 1204 schon heute aus verkehrstechnischer Sicht kritisch zu beurteilen ist und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse anzustreben sind.

Damit eine auch unter Prognosebedingungen ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 1204 / Industriestraße erzielt werden kann, müsste der Knotenpunkt entweder als signalgeregelter Knoten mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur aus Richtung L 1204 – Deizisau ausgebildet werden oder alternativ in Form eines so genannten "Minikreisverkehrs" realisiert werden.

Während eine Linksabbiegespur im Bereich der bestehenden Hochbrücke nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand hergestellt werden könnte, lässt sich ein Minikreisverkehr mit relativ geringem Aufwand innerhalb der bestehenden Brückenkonstruktion mit einem Durchmesser von ca. 19,00 m realisieren.

Da sich der "Minikreisverkehr" im Zuge einer klassifizierten Landesstraße und zudem auf einer Brücke befindet, muss bei der Planung besonderer Wert auf die Entschleunigung der Verkehre gelegt werden, auch wenn die Geschwindigkeit bereits durch eine Tempo 50-Regelung begrenzt ist.

Die Innenfläche des Minikreisverkehrs muss überfahrbar ausgeführt werden, damit Schwertransporte über diesen Knotenpunkt gelenkt werden können.

Erschließung der Gewerbeflächen

Die Zu- und Abfahrt des Plangebiets erfolgt über die Industriestraße und die Straße Im Ghai. Die Stellplätze für Beschäftigte und Lkw-Abstellmöglichkeiten befinden sich schwerpunktmäßig auf dem südlich der Straße Im Ghai angeordneten Gewerbestreifen. Am westlichen Ende der Straße Im Ghai wird eine für Lkw und Lastzüge geeignete Wendeanlage hergestellt. Über die Wendeanlage wird auch das westlich angrenzende landwirtschaftliche Wegesystem angebunden.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Gewerbeflächen sind über das bestehende Wegesystem und die S-Bahn-Haltestelle Altbach angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zur S-Bahn beträgt ca. 1.150 m bzw. ca. 12 Gehminuten.

Radfahrer können das Plangebiet ebenfalls über den Heinrich-Mayer-Park sowie über die L 1204 (kombinierter Geh- / Radweg und Radangebotsstreifen) und die Industriestraße erreichen.



Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie bereits beim Wegesystem erläutert, ist das Plangebiet durch die S-Bahn-Haltestelle der Linie S1 (Stuttgart – Kirchheim/Teck) und die Bushaltestelle Rathaus (Linie 140 – Esslingen / Altbach / Plochingen) an den ÖPNV angebunden. Der bestehende Gewerbeschwerpunkt selbst wird nicht durch eine Buslinie direkt erschlossen.

4.7 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner) wurde eine schalltechnische Untersuchung (Oktober 2017) für das Bebauungsplangebiet durchgeführt.

Der Gutachter kommt in der Schalltechnischen Untersuchung, auf folgende Zusammenfassung:

Die Gemeinde Altbach beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Im Ghai III“ die Überplanung einer gewerblich genutzten Fläche südlich der Bahnlinie Stuttgart - Plochingen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets auf die benachbarte Bebauung abgeschätzt und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm ausgearbeitet (Lärmkontingentierung).

Daneben wurden die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt und die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) nach DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [3] ausgewiesen.

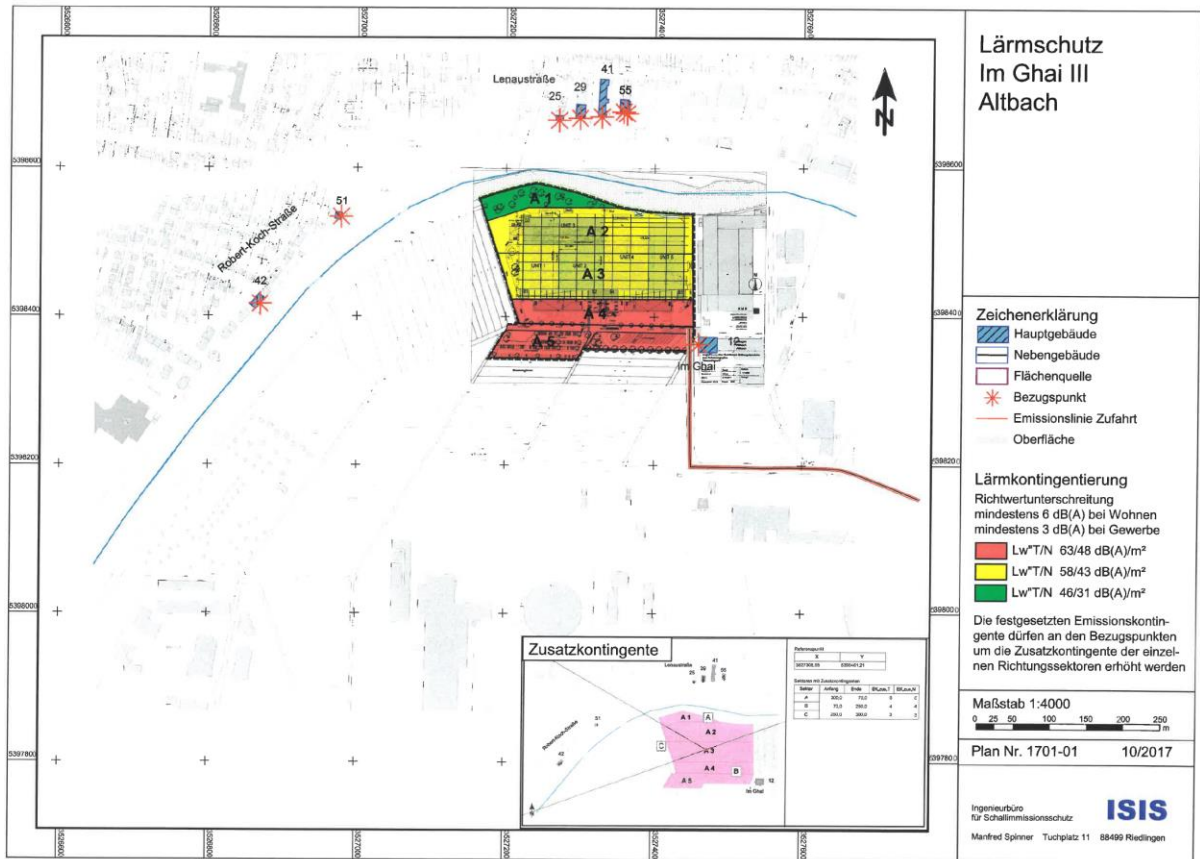
Bei der Lärmkontingentierung des Gewerbelärms wurde das Verfahren der DIN 45691 [4] angewandt. Entsprechend wurden die Emissionskontingente unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets muss die maximale Schallabstrahlung begrenzt werden. Bei der Ermittlung der Lärmkontingente wurden ausschließlich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Vorbelastung durch sonstige gewerbliche Lärmemittenten wird in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt des Landratsamt Esslingen durch die angestrebte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) an der Wohnnutzung und durch die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB(A) in den benachbarten Gewerbegebieten Rechnung getragen.

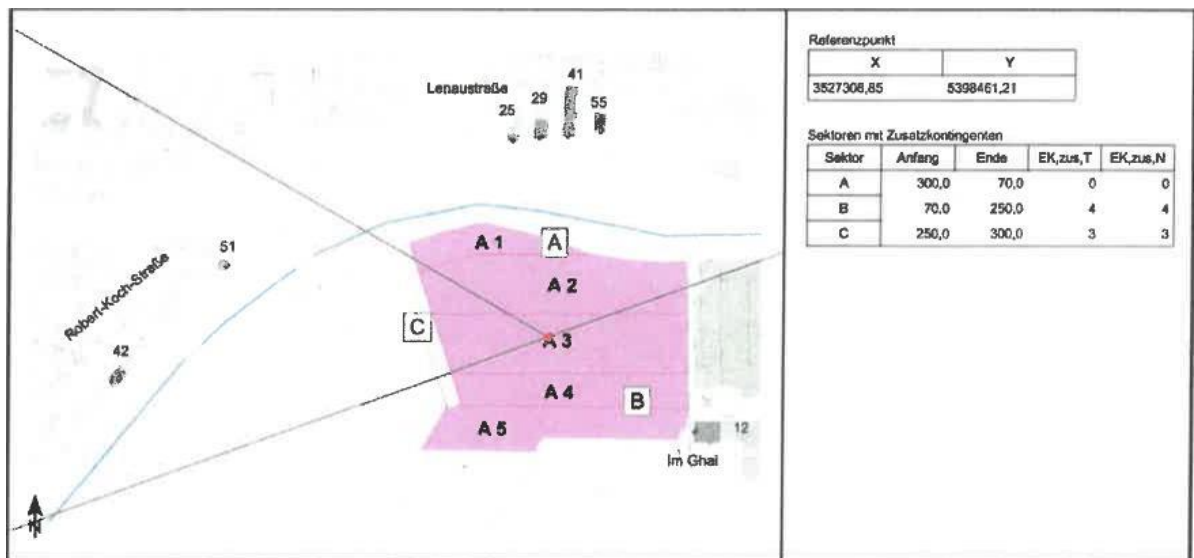
Die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts an den Bezugspunkten an der Wohnnutzung um mindestens 6 dB(A) und in den benachbarten Gewerbegebieten um mindestens 3 dB(A) ist bei Berücksichtigung der gesamten Fläche des Geltungsbereichs bei den folgenden Emissionskontingenten $L_{EK, i}$ (flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter) möglich:

Teilfläche i	Emissionskontingent $L_{EK, i}$ in dB(A)/m ² (zulässiger L_{WA}^*)	
	tags	nachts
A 1	46	31
A 2, A 3	58	43
A 4, A 5	63	48

Die Lage der Bezugspunkte und der Teilflächen ist im Plan 1701-01 dargestellt. Dabei werden die 3 Bereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten farblich unterschieden. (Siehe nachfolgende Plandarstellung)



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen um das Zusatzkontingent zu erhöhen ist.



Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen, wobei bei der abschließenden Beurteilung gegebenenfalls die Vorbelastung des Schienen- und Straßenverkehrs im Sinne der TA-Lärm [1] zu berücksichtigen ist.

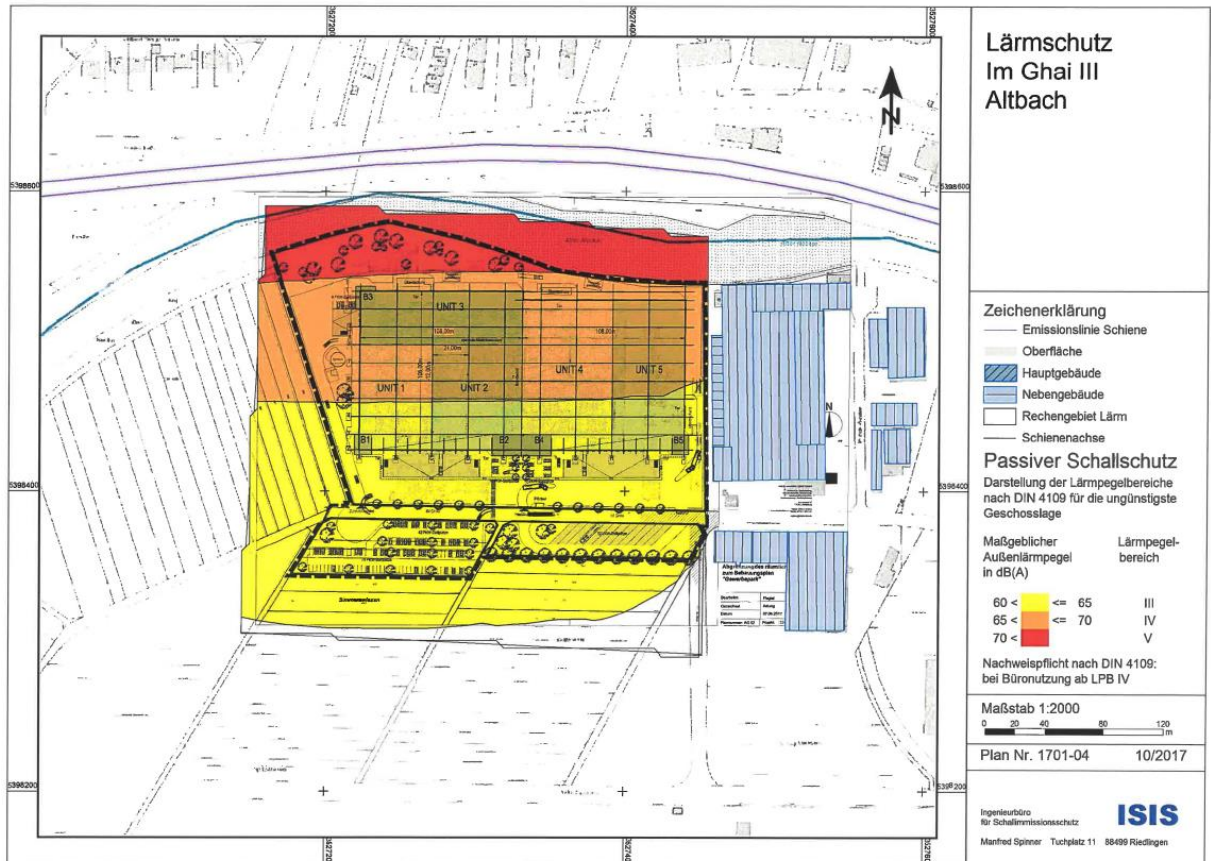
Die Lage der Teilflächen ist im Plan 1701-01 dargestellt. Es werden die 3 Bereiche farblich unterschieden.

Mit den ausgewiesenen Emissionskontingenten $L_{EK,i}$ und Zusatzkontingenten $L_{EK,i,zus}$ werden die Immissionsrichtwerte an allen Bezugspunkten an der Wohnnutzung um mindestens 6 dB(A) und an den Bezugspunkten in den benachbarten Gewerbegebieten um mindestens 3 dB(A) in den Zeitbereichen tags und nachts unterschritten.

Zur Vermeidung von Konflikten durch Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereichs ist der Ausschluss von Wohnnutzungen (z. B für Betriebsinhaber) im Planungsgebiet vorgesehen.

Es ergeben sich aufgrund der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs und aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude (passiver Schallschutz). So sind im nördlichen Teil des Gewerbegebiets „Im Ghai III“, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die entsprechenden Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen und deren Einhaltung nachzuweisen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Iso-Phonenplan 1701-04 dargestellten Lärmpegelbereiche. (Siehe nachfolgende Plandarstellung)



4.8 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Medien sind bereits in der vorhandenen Erschließungsstraße „Im Ghai“ vorhanden, so dass die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann. Die Ableitung des Schmutzwassers kann ebenfalls in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Erschließungsstraße „Im Ghai“ eingeleitet werden. Zur Ableitung des Dachflächenwassers und des unbelasteten Hofflächenwassers ist eine getrennte Regenwasserkanalisation mit Ableitung und Retention in den Altneckararm vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Norden des Gewerbegebiets ist ein umfangreiches Pflanzgebot zur Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen vorgesehen. Zur Sicherung eines erhaltenswerten Grünbestandes am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird im Bebauungsplan eine Pflanzbindung festgesetzt. Bei den erhaltenswerten Strukturen handelt es sich um Gehölze im Bereich des Gewässerrandstreifens des Altneckararms.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Bestand sowie der umgebenden Bebauung orientieren und definieren. Durch diese örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer harmonisch abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden, um eine Dachbegrenzung zu ermöglichen, wird unter Beachtung der umliegenden Bebauung die Dachform auf das Flachdach begrenzt.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen, sofern sich an Gebäuden befinden, die Oberkante des Gebäudes um maximal 1,00 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen- bzw. Werbemasten, haben eine Höhenbegrenzung von 10 m, Plakatwände und Säulen dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Zur weiteren Sicherung der Anforderungen an eine sich einfügende Werbeanlage werden bewegliche Lichtwerbungen und Projektionen ausgeschlossen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich/Bruttobaufläche	ca.	5,40 ha	100 %
Abzüglich:			
Öffentliche Straßenfläche	ca.	0,3 ha	6 %
Nettobaufläche	ca.	5,1 ha	94 %

6. ARTENSCHUTZ

Im November 2017 wurde vom Ingenieurbüro Blaser eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Tierökologischen Sonderuntersuchungen erstellt.

Die Gutachter kommen in ihrer artenschutzrechtlichen Untersuchung auf folgendes Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Ghai III“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz §44 ff geregelt.

Für eine vollständige Artenschutzrechtliche Betrachtung ist eine Relevanzuntersuchung und falls erforderlich Tierökologische Sonderuntersuchungen und anschließenden spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung notwendig.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des §44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Aus der Relevanzuntersuchung gingen potentielle Lebensraumstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse) hervor. Für diese Artengruppen erfolgte jeweils eine Tierökologische Sonderuntersuchung, die zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vollständig abgeschlossen sind.

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach §44 Abs1 BNatSchG für die relevanten Artengruppen erfolgt unter Einbeziehung der prognostizierten Projektwirkungen nach Abschluss der Sonderuntersuchung.

Für die Zauneidechse kann bereits jetzt das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da sich keine Zauneidechsenpopulation im Geltungsbereich des B-Plans befindet.

Die vollständige Habitatpotentialanalyse und die bisherigen Ergebnisse der Tierökologischen Sonderuntersuchungen sind in „**Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Tierökologischen Sonderuntersuchungen**“ (IB Blaser 2017) dargestellt.

7. UMWELT

7.1 Umweltbericht inkl. Grünordnungsplanung

Die entsprechenden Unterlagen werden im weiteren Verfahren vom Ingenieurbüro Blaser ausgearbeitet.

7.2 Schutzgebiete

Eine Datenabfrage des Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2017) ergab, dass es innerhalb des Geltungsbereichs sowie in näherer Umgebung mehrere Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG befinden: Ein geschütztes Biotop befindet sich vollständig im Geltungsbereich, weitere geschützte Biotope sowie ein Naturschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet grenzen an.

Geschütztes Biotop „Feldhecke am Betriebsgelände der Spedition Magna, Altbach“ (Biotop-Nr. 172221160046)

Die Feldhecke weist eine Größe von 713 m² auf und liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Bereits bei der Erfassung 2010 wies sie Beeinträchtigungen auf. Durch die nah angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche im Süden kam es durch mechanische Bodenbearbeitung (Eggen, Walzen) zu mittelschweren Beeinträchtigungen. Zudem ist durch die Ablagerung von Gartenabfällen am Westrand des Biotops ein stark nitrophytisch geprägter Saum entstanden.

Auch bei der Begehung am 14.06.2017 sind folgende Beeinträchtigungen aufgefallen: Fehlen großer Bäume (alte Gehölze wurden gerodet), Vorhandensein von Holzhackschnitzeln bzw. Überresten der Rodung auf dem Boden, keine durchgehende Heckenstruktur mehr erhalten, da durch das Fehlen größerer / älterer Bäume ein stellenweise sehr lückiger Bestand entstanden ist.

Geschütztes Biotop „Ufergehölz und Schilfröhricht am Neckar-Altarm“ (Biotop-Nr. 172221161236)

Das Ufergehölz und Schilfröhricht des Neckar-Altarms grenzt an den Geltungsbereich und reicht geringfügig im Nordwesten in den Geltungsbereich hinein. Beeinträchtigungen des Gehölzes waren bei der Erhebung 2010 nicht vorhanden. Das Biotop ist ein Gebiet besonderer lokaler Bedeutung, da es teilweise als Pufferfunktion für den Neckaraltarm fungiert.

Geschütztes Biotop „Neckar-Altarm“ (Biotop-Nr. 172221161240)

Der Neckar-Altarm grenzt nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Eine Verbindung zum Geltungsbereich ist durch die dazwischen liegenden Gehölzstrukturen gegeben.

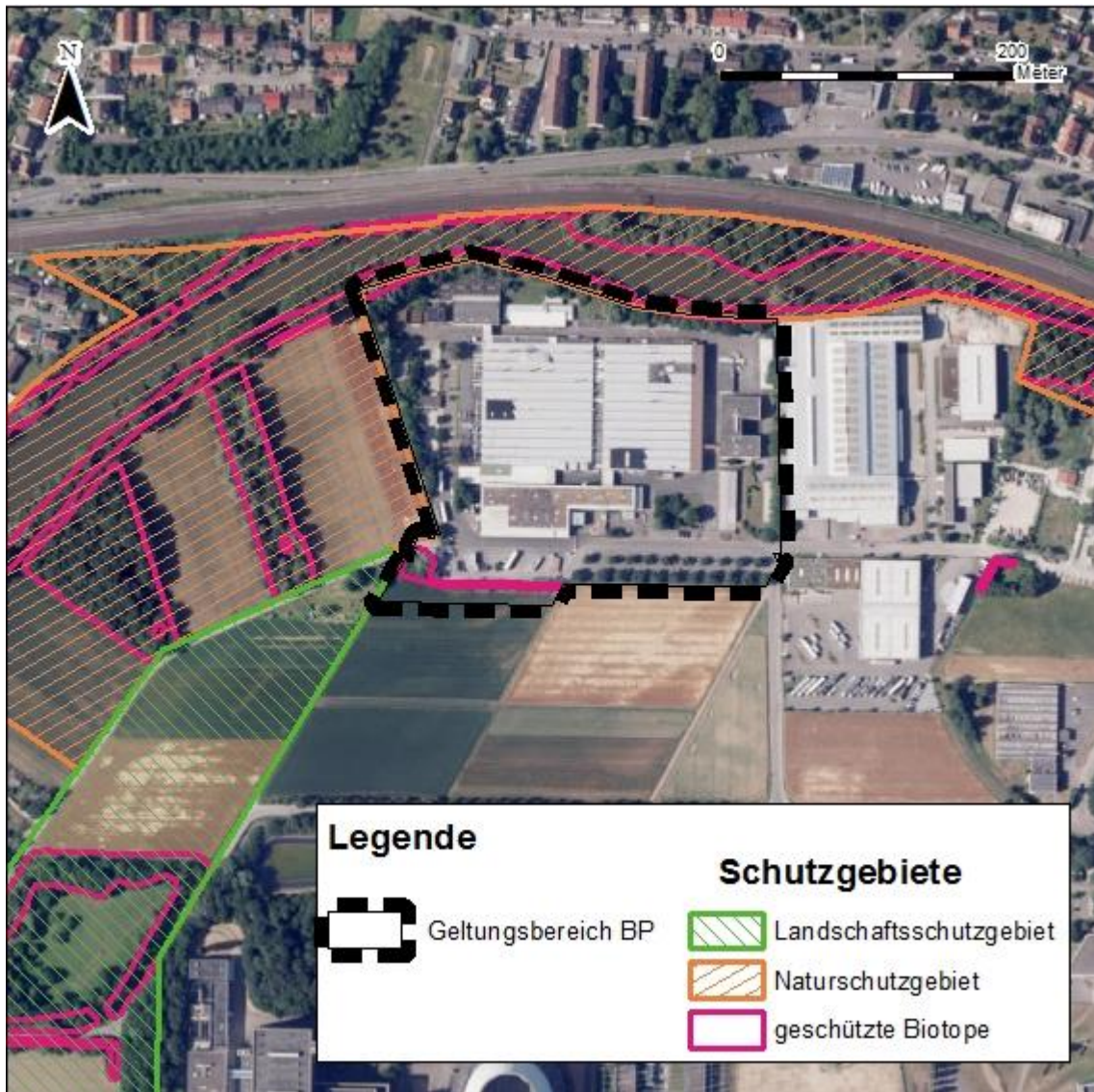
Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.141)

Das Naturschutzgebiet mit einer Größe von insgesamt 213.000 m² grenzt in Norden und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.16.051)

Südwestlich des geplanten Gewerbegebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet an das gleichnamige Naturschutzgebiet. Es liegt allerdings ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den das Vorhaben betreffenden Schutzgebieten dargestellt.



Biotopverbund

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine im Zuge des Biotopverbunds ausgewiesenen Flächen. Im angrenzenden Naturschutzgebiet allerdings befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich eine Kernfläche eines Biotopverbundes feuchter Standorte

Wasserschutzgebiet

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete.

Hochwassergefahrenkarten

Laut der maßgeblichen Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der HQ Extrem Fläche. Das nördlich angrenzende Gewässerbett des Neckar-Altarms ist als Bereiche in einer geschützten HQ 10 Fläche ausgewiesen.

7.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Feldhecke am Betriebsgelände der Spedition Magna, Altbach (Nr. 172221160046)

Durch das Bauvorhaben wird die nach § 30 BNatSchG geschützten Feldhecke im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes vollständig Inanspruch genommen.

Im Zuge der Suche nach Ausgleichsmaßnahmen werden geeignete Flächen gesucht, diese Offenland-Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs gleichartig auszugleichen. Der Umfang der Neupflanzungen wird mindestens der des beanspruchten Biotops entsprechen.

Ufergehölz und Schilfröhricht am Neckar-Altarm (Nr. 172221161236)

Diese am nördlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Biotopstrukturen werden durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen. Die im Nordwesten des Geltungsbereichs vorgesehene Fläche des Pflanzgebots 1 wird als zusätzlicher Puffer zwischen der geplanten Bebauung und dem geschützten Biotop fungieren.

Dennoch ist eine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz dieses Biotops erforderlich: Durch Aufstellen eines Schutzzaunes wird der Schutz des geschützten Biotops während der Bauphase gewährleistet und eine Beeinträchtigung vermieden. Dieser Schutzzaun ist vor Beginn der Baumaßnahme entlang des Südrands des Biotops zu errichten und mehrmals während der gesamten Bauphase zu überprüfen. Somit können negative Auswirkungen auf das Biotop ausgeschlossen werden.

Neckar-Altarm, NSG 'Alter Neckar' (Nr. 172221161240)

Dieses geschützte Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.141)

Das Naturschutzgebiet befindet sich westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans – getrennt durch den Weg Flurstücksnr. 562 – sowie nördlich angrenzend. Alle Bauabläufe werden innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Es findet keinerlei Flächeninanspruchnahme des NSG statt.

Negative Auswirkungen auf das NSG können somit ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckar“ (Schutzgebiets-Nr. 1.16.051)

Gemäß Verordnung vom 06. April 1992 ist der wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „die Erhaltung von Freiräumen im dicht besiedelten Neckartal zur Sicherung des angrenzenden Naturschutzgebietes und zur Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets. Daher wird dessen Schutzzweck nicht beeinträchtigt.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2017/2018 durchzuführen.

