

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Langwiesen IV“

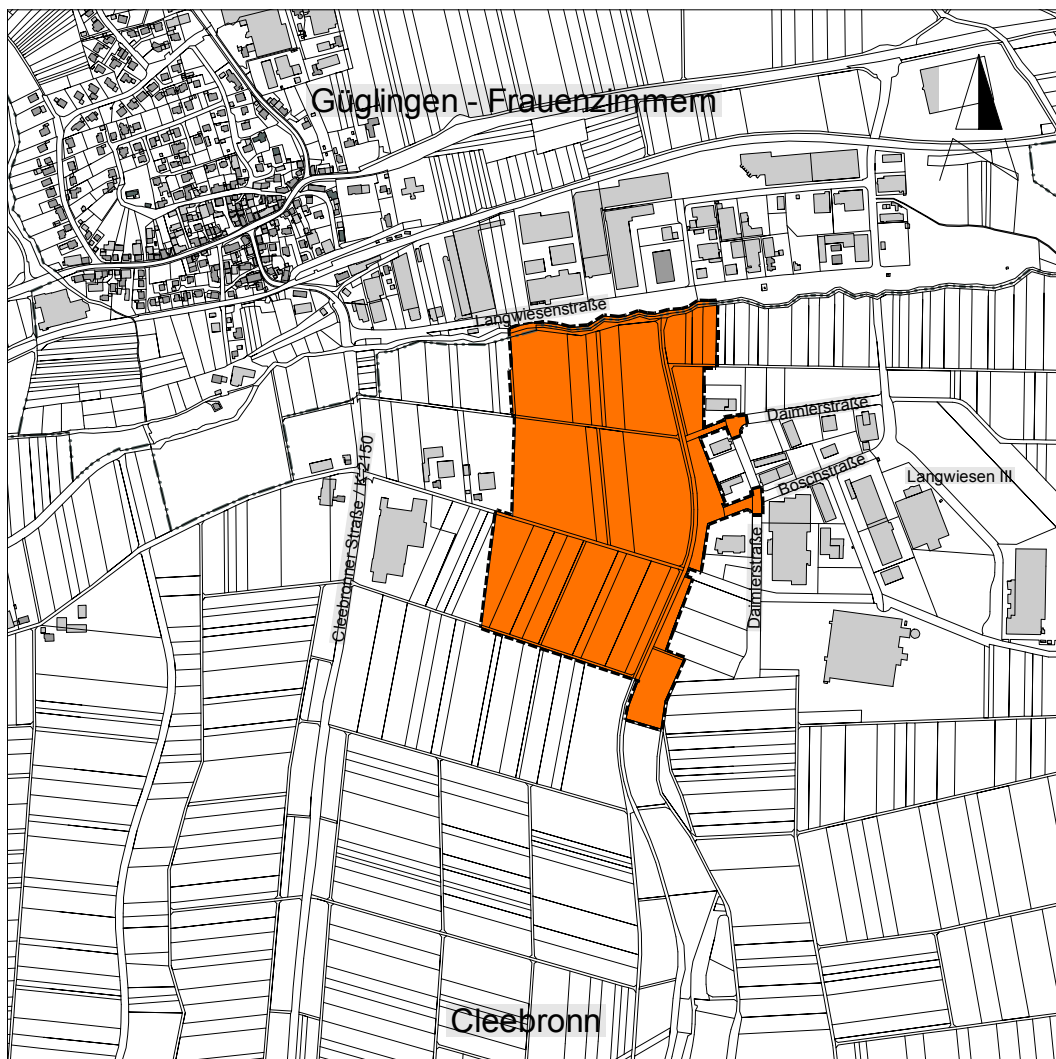
### Begründung

ENTWURF

#### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich des bestehenden Industriegebiets „Langwiesen III“, im Erweiterungsgebiet der interkommunalen Gewerbeflächen „Langwiesen“. Im Osten sind Flächen beidseitig entlang des Fürtlesbachs sowie die Zufahrten in das Plangebiet einbezogen. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und das Betriebsgelände der „Weingärtner Cleebornn-Güglingen eG“ sowie zwei Hofstellen. Im Norden stößt das Plangebiet an die Zaber, während sich südlich die freie Feldflur anschließt.



Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Cleeborn die Flurstücke 1365, 1366, 1473 – 1476, 1479 (nördlicher Fürtlesweg), 1480 – 1486, 1487 (teilweise) 1494 (Weg, teilweise), 1500/1, 1501 – 1504, 1505 (Römerweg, teilweise), 1506 – 1514, 1515 (teilweise), 1522 (Weg, teilweise), 1539 (südl. Fürtlesweg, teilweise), 2191/1 (Zaber, teilweise), 7009 (Fürtlesbach, teilweise), 7205 (Feldweg, teilweise), 7206, 7208, 7211, 7212, 7215 und 7217 (Daimlerstraße, teilweise), sowie auf der Gemarkung Güglingen-Frauenzimmern die Flurstücke 229 (Weg, teilweise) und 230 (Zaber, teilweise).

In den Geltungsbereich sind auch Flächen einbezogen, die im faktischen Überschwemmungsgebiet der Zaber liegen. Dies dient der rechtlichen Absicherung des Ausgleichskonzepts (u.a. Verlegung und Renaturierung des Fürtlesbachs) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Bauliche Anlagen innerhalb der HQ100-Linie sind nicht geplant. Auf die Ausführung in Kapitel 1.4e) wird verwiesen.

## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein im Zabergäu ansässiger Gewerbebetrieb (Gerüstbaubranche) beabsichtigt den Neubau eines Werks, das auf ca. 11 ha Fläche u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand umfassen soll. Notwendig sind zudem Mitarbeiterstellplätze und innerbetriebliche Erschließungsstraßen. Auch die notwendige Rückhaltung von Regenwasser und Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund des gegebenen Flächenbedarfs sind an den beiden vorhandenen Standorten der Firma keine geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben, vor allem aufgrund regionalplanerischer Restriktionen. Dies hat eine vorherige Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken ergeben. Für den Neubau besteht ein dringender Bedarf, da in den bestehenden Werken bereits eine maximale Auslastung erreicht ist. Insbesondere das Verzinken der Gerüstbauteile muss aufgrund der begrenzten Kapazität in den vorhandenen Werken durch Fremdfirmen, verbunden mit den notwendigen Transporten, durchgeführt werden. Aus dieser Bedarfssituation heraus ergibt sich die anlassbezogene Notwendigkeit für die Ausweisung von geeigneten gewerblichen Bauflächen. Der neue Standort soll im Bereich des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts „Langwiesen“ entstehen, da hier auf Ebene des Regional- und Flächennutzungsplans bereits Bauflächen dargestellt sind, die für diese Flächen- und Betriebsansprüche geeignet sind. Zugleich befindet sich der geplante Standort in verkehrsgünstiger Lage zu den bestehenden Werken der Firma in Eibensbach und Güglingen.

### 1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen um die höchste Eignungsstufe I. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Eigenart des anzusiedelnden Betriebs mit seinem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Zudem sollte der Standort auch für künftige Entwicklungen geeignet sein, d.h. entsprechende Flächenreserven bieten. Flächen mit dieser Eignung sind im Innenbereich nicht ersichtlich. Auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Bei der Bewertung der durch die geplante Ansiedlung betroffenen Belange ist in die Abwägung insbesondere einzustellen, dass die Standortsicherung für diesen Betrieb innerhalb des Zabergäus ein erhebliches Gewicht beigemessen wird. Die ist unter anderem darin begründet, dass zahlreiche Arbeitsplätze mit verschiedenen Qualifikationen angeboten werden und zusammen mit den Zulieferern eine hohe Wertschöpfung in der Raumschaft Zabergäu gesichert wird.

Nach Abwägung aller Belange wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die gewerblichen Bauflächen der Vorrang eingeräumt, um die Betriebsansiedlung in dieser Form zu ermöglichen. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange jedoch mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere wird bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen darauf geachtet, dass eine weitere Flächenumwandlung möglichst vermieden wird, z.B. durch Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern. Zudem soll der fruchtbare Boden durch ein Oberbodenmanagement einer Wiederverwendung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zugeführt werden. Nicht zuletzt wird der Flächenzuschnitt so gewählt, dass ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten verbleiben und das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleibt bzw. bei Bedarf gleichwertig ersetzt wird.

Zur Prüfung von Alternativen bei der Standortwahl für den Werksneubau wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken eine regionalplanerische Überprüfung durchgeführt. Zunächst ist festzustellen, dass die Erweiterung des interkommunalen Industriegebiets im Flächennutzungsplan Brackenheim-Cleebronn als auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken vorgesehen ist. Dennoch wurde im Vorfeld der bauleitplanerischen Entscheidung ein Suchlauf durchgeführt, ob stattdessen an einer anderen Stelle im Zabergäu eine entsprechende gewerbliche Entwicklung vollzogen werden könnte. Ebenso wurden Erweiterungsmöglichkeiten bei den Werkstandorten 1 (Eibensbach) und 2 (Güglingen) geprüft.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind 52 gewerbliche Schwerpunkte vorgesehen, in denen gewerbliche Entwicklungen in größerem Umfang vollzogen werden sollen. Bei dem Industrie- und Gewerbegebiet Langwiesen handelt es sich um einen dieser Schwerpunkte, der über Erweiterungsreserven von 27,3 ha im Flächennutzungsplan und ca. 37,7 ha innerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung des Regionalplans verfügt. Grundsätzlich wäre es vorstellbar, eine Verlagerung des Schwerpunkts im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts vorzusehen. Eine Alternativfläche, die sich zwangsläufig innerhalb der Gemarkung einer oder mehrerer der

Mitgliedsgemeinden des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu befinden sollte, müsste allerdings an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließen, eine vergleichbare oder bessere Eignungs- und Konfliktlage aufweisen und mindestens ebenso gut angebunden sein wie die Langwiesen.

Ein eigenständiger neuer gewerblicher Siedlungsansatz in der freien Landschaft scheidet in dem Zusammenhang aus, da solche neuen Siedlungsansätze sowohl im Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands vom 09.12.2016 zum Gewerbeflächenkonzept als auch in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, nicht vorgesehen sind. Dies resultiert auch aus der aktuellen Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg zu einem interkommunalen Gewerbegebiet, bei dem aufgrund der Solitärage ein Zielverstoß gegen den Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wurde.

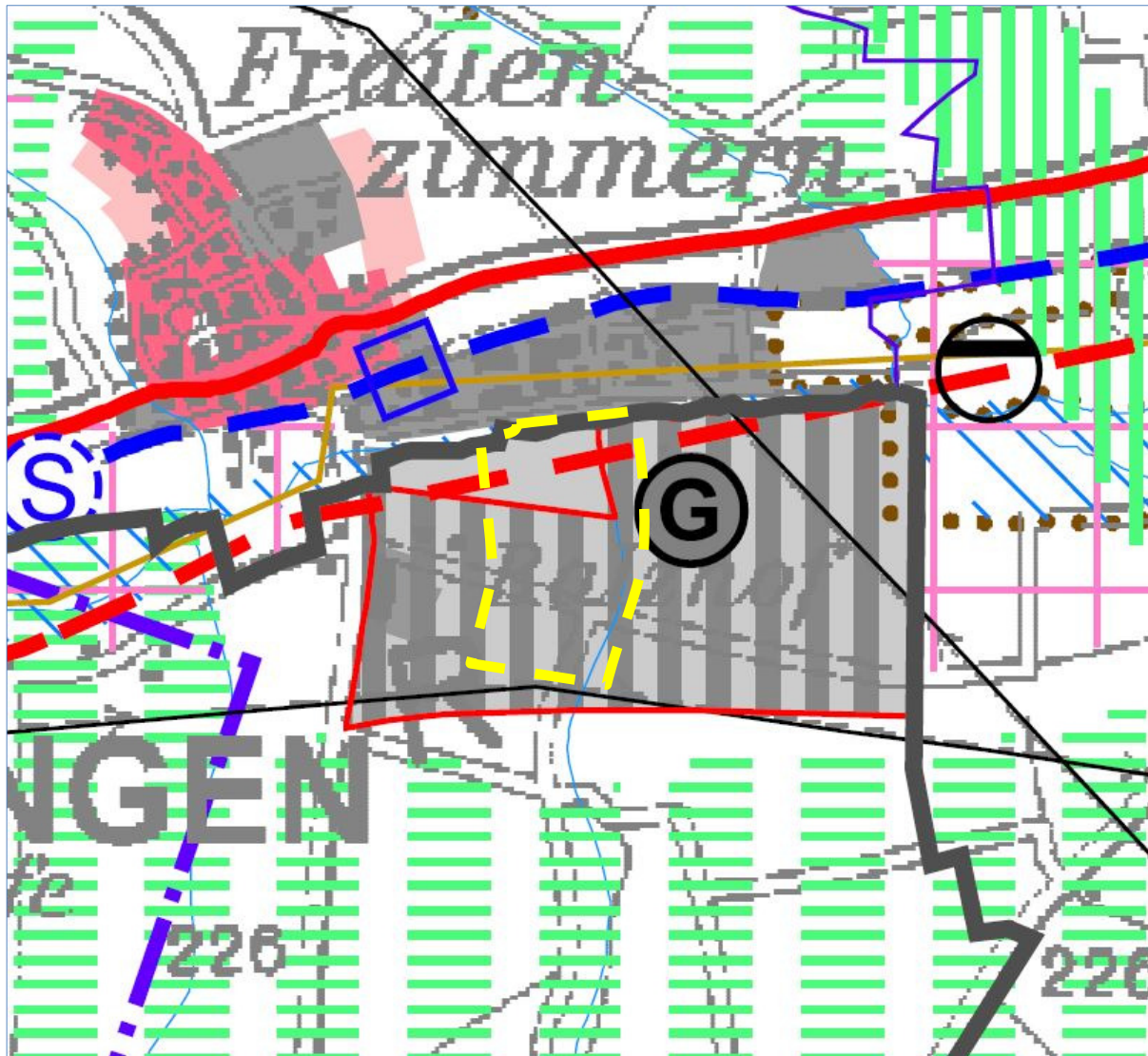
Betrachtet man die bestehenden Gewerbegebiete vor dem Hintergrund einer großflächigen Erweiterung, so ist festzustellen, dass die in Frage kommenden Flächen im Regelfall vergleichbare Bodengüten aufweisen, dass aber die Topografie und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in der Regel schlechter sind als bei den Langwiesen. Darüber hinaus wären bei fast allen Flächen aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden oder geplanten Wohnbauflächen ebenfalls erhebliche Immissionsschutzkonflikte zu erwarten, was der hohen Siedlungsdichte im Talbereich der Zaber geschuldet ist. An diesen Standorten werden daher lediglich kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe gesehen, aber keine Neuausweisung im Umfang von 20 bis 30 ha, die zudem dann kein zusätzliches Erweiterungspotenzial mehr bieten würde.

Daher wird aus regionalplanerischer Sicht derzeit keine Möglichkeit für eine Verlagerung der Erweiterungsflächen des Industrie- und Gewerbegebiets Langwiesen gesehen. Einer Diskussion um einen Neuzuschnitt der Abgrenzung des regionalen IGD-Schwerpunkts (vgl. 1.4 a)) steht der Regionalverband jedoch offen gegenüber.

## 1.4 Planerische Vorgaben

### a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld - Lauffen a.N.. Es liegt größtenteils innerhalb der als „Schwerpunktbereich für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (sog. IGD-Schwerpunkte) dargestellten Flächen des Regionalplans (Kategorie Vorranggebiet, Plansatz 2.4.3.1). Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Im Norden und Osten sind Ausgleichsmaßnahmen in der Flussaue der Zaber und die Renaturierung des Fürtlesbachs geplant und in den Geltungsbereich einbezogen, um diese planungsrechtlich abzusichern.



Quelle: Regionalplan Heilbronn – Franken 2020, Raumnutzungskarte M 1:80.000, eigene Darstellung  
Geltungsbereich Bebauungsplan (gelb, ungefähre Lage)

Die Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden gebietsscharf festgelegt. Ausnahmsweise können nach Abstimmung mit dem Regionalverband im Anschluss an die abgegrenzten Schwerpunkte Abweichungen von der gebietsscharfen Abgrenzung als Ausformung durch die kommunale Bauleitplanung zugelassen werden. Vorliegend erfolgt eine Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen bis etwa zur HQ100-Linie, wo ganz nördlich zunächst das Regenwasserrückhaltebecken angeordnet ist, welches landschaftsgerecht in den Talraum eingebunden wird. Unmittelbar

südlich schließen sich die gewerblichen Bauflächen an, da das Gelände aufgrund der gering ausgeprägten Topographie eine sehr gute Eignung für die bauliche Nutzung hat. Es ergibt sich so eine Überschreitung der Gebietsabgrenzung des IGD-Schwerpunkts durch gewerbliche Bauflächen von etwa 1,6 ha. Da die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden, aber gleichzeitig eine gute Eignung für den Gewerbebau vorliegt ist die Inanspruchnahme städtebaulich sinnvoll. Durch sie kann eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle reduziert werden.

Eine weitere Anforderung an einen neuen Werkstandort ist, ob er auch für künftige Entwicklungen Spielräume bietet. Zwar sehen die betrieblichen Planungen und das Standortlayout momentan keine Erweiterung vor, jedoch ist eine entsprechende Option sinnvoll. In diesem Fall wären Erweiterungen des Betriebs in westliche oder südwestliche Richtung möglich, wo auch der gültige Flächennutzungsplan und der Regionalplan gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung des Gebiets Langwiesen vorsieht.

Der Regionalplan stellt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs den Trassenverlauf einer „L1103 neu“, der sog. Zabertalstraße dar. Diese Darstellung war auch in früheren Fassungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraum Brackenheim-Cleebronn enthalten, ist jedoch aktuell nicht mehr Gegenstand des Flächennutzungsplans. Grund hierfür ist die fehlende naturschutzrechtliche Verträglichkeit dieser Trasse in ihrem Verlauf zwischen Brackenheim und Botenheim, wo ein FFH-Gebiet bzw. ein Naturschutzgebiet durchquert wird.

Aus Sicht des Zweckverbands kann damit auch im Bereich Langwiesen auf die Freihaltung einer Trasse verzichtet werden, da als Ersatz die Haupterschließungsstraße des Industriegebiets „Langwiesen I“, die Langwiesenstraße/Am Weihergraben, zur Verfügung steht. Diese wird bereits heute als LKW-Umfahrung genutzt. Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung der Zaber im Zuge der vorliegenden Planung wird diese Trassen-Darstellung auf der Ebene der Bebauungsplanung überplant.

### **b) Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Brackenheim-Cleebronn als Gewerbefläche (GI) dargestellt. Es handelt sich um die Erweiterungsflächen des interkommunalen Industriegebiets „Langwiesen“, dessen Darstellung bis an die Zaber heran reicht. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er bleibt nördlich hinter der Darstellung des Flächennutzungsplans zurück.

### **c) Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verbandsgebiets des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ), in dem sich die Gemeinden des Zabergäus auf Grundlage des Gesetzes für kommunale Zusammenarbeit zur Planung und Erschließung von gewerblichen Bauflächen zusammengeschlossen haben. Der Zweckverband ist als Planungsverband im Sinne des Baugesetzbuchs zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Das Plangebiet liegt ganz überwiegend auf der Gemarkung der Gemeinde Cleebronn, nördlich ist die Zaber in den Geltungsbereich einbezogen, die teilweise auf Gemarkung Frauenzimmern verläuft. Im Osten des Plangebiets sind Teilflächen einbezogen, die bereits durch den Bebauungsplan „Langwiesen III“ überplant sind. Die dort gültigen Festsetzungen, überwiegend Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, werden inhaltlich aufgegriffen und modifiziert neu festgesetzt.

**d) Immissionsschutzrechtliche Situation**

Nach Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart handelt es sich beim vorliegenden Betrieb nicht um einen Anwendungsfall der Störfallverordnung.

In der näheren Umgebung, westlich des Plangebiets, befinden sich zwei Aussiedlerhöfe mit Wohnnutzung durch die Betriebsinhaber. Hier stellt sich die Frage der Schutzbedürftigkeit bzw. Schutzwürdigkeit dieser Nutzungen.

Zur Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmimmissionen der geplanten Verzinkerei ist nach der einschlägigen „Technischen Anleitung Lärm“ (TA Lärm) zunächst zu beachten, dass sich die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft an den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert. Da der Außenbereich kein Baugebiet ist, enthält die TA Lärm keine besonderen Richtwerte zur Lösung von Immissionskonflikten im Außenbereich.

Es gibt zwar keine generelle Zumutbarkeitsschwelle, d.h. einen generellen „Außenbereichs-Immissionsrichtwert“, zu beurteilen ist stets der Einzelfall. In der Rechtsprechung ist jedoch vielfach entschieden worden, dass eine im Außenbereich zulässige Wohnnutzung nicht die Schutzmaßstäbe eines allgemeinen oder reinen Wohngebiets in Anspruch nehmen kann. Das schließt allerdings nicht aus, dass im Einzelfall dort, sei es aufgrund privilegierter Nutzung, sei es ohne Privilegierung bei fehlender Beeinträchtigung öffentlicher Belange auch gewohnt werden darf, so dass Wohnnutzungen im Außenbereich nicht schutzlos sein dürfen. Die dort zulässigerweise ausgeübten Wohnnutzungen müssen jedoch damit rechnen, dass sich in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft privilegierte Nutzungen ansiedeln, zu denen sowohl landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzungen z.B. gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zählen können. Angesichts dessen kann ein Bewohner des Außenbereichs nach der Rechtsprechung nur die Schutzmaßstäbe für sich in Anspruch nehmen, die auch für andere gemischt nutzbare Bereiche einschlägig sind, mithin Werte für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete.

An den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Aussiedlerhöfe sind demnach die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete, d.h. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, einzuhalten (Nr. 6.1 c TA Lärm).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Schallimmissionen durch den geplanten Betrieb an der umliegenden Bebauung ermittelt wurden. Zudem wurden die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr für die bestehende Bebauung ermittelt und die Pegeldifferenzen dargestellt. Auf die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 4 der Begründung) wird verwiesen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der projektbedingten Verkehrszunahme wurde zunächst eine Verkehrsuntersuchung des Planungsraums durchgeführt (vgl. Anlage 6 der Begründung), diese bildeten die Grundlage für die schallgutachterliche Bewertung.

Im Ergebnis wird in der Schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten der Umgebungsbebauung eingehalten sind. Das sog. „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt, da die ermittelten Werte mindestens 6 dB(A) unterhalb der zulässigen Schwelle liegen.

### **e) Belange des Hochwasserschutzes**

In den Geltungsbereich sind nördlich Flächen einbezogen, die im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100-Linie) der Zaber liegen. Dies ist sinnvoll, da auf diese Weise das Ausgleichskonzept durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich abgesichert werden kann. Zudem können im Zuge der Überplanung bisher als Feldwege festgesetzte Bereiche entwidmet und als Grün- bzw. Maßnahmenfläche neu festgesetzt werden. Die Überplanung verursacht keinen Konflikt mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), da das Planungsverbot des § 78 (1) WHG ausschließlich für die „Ausweisung neuer Baugebiete“ gilt. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind jedoch ausschließlich Grünflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen und ein beschränkt öffentlicher Weg (Feldweg) vorgesehen. Die Belange der Hochwasservorsorge werden bei der Ausführungsplanung beachtet, diese wird mit der Wasserbehörde abgestimmt.

### **1.5 Topografie, momentane Nutzung**

Das überplante Gebiet ist nur schwach geneigt. Es fällt insgesamt mit durchschnittlich 2 % von ca. 199 m üNN im Südwesten auf ca. 188 m üNN an der Zaber im Nordosten. Die Geländehöhen im Bereich der gewerblichen Bauflächen erstrecken sich von 199 m üNN bis auf etwa 190 m üNN.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Des Weiteren sind mehrere Feldwege, darunter der Römerweg, in den Geltungsbereich einbezogen. Zur planungsrechtlichen Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen sind Flächen beidseitig des Fürtlesbachs und an der Zaber in den Geltungsbereich einbezogen, dort sind bachbegleitende Gehölze, Wiesen und Grünland vorhanden.

### **1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

#### **a) Festsetzungen des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes für die Ansiedlung eines Industriebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen und dieser gem. § 12 (3) BauGB zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Die weiteren Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind als Rahmensetzung für das Bauvorhaben konzipiert. Die zulässigen Gebäudehöhen sind als höchster Gebäudepunkt (HGP) in absoluten Werten in Metern über Normalnull definiert. Es werden, basierend auf einer festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, zwei Höhenzonen mit 17 m bzw. 12 m gebildet. Die zulässige Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 den Vorgaben des übrigen Industriegebiets, dies gilt auf für die festgesetzte Bauweise (b). Trotz der gegebenen günstigen Topografie sind aufgrund der Abmessungen der baulichen Anlagen und der Anforderungen des Gewerbebaus ausgleichende Erdarbeiten erforderlich. Sie führen zu Aufschüttungen auf der nördlichen Baufläche, während entlang der südlichen und südwestlichen Gebietsgrenze ein Geländeeinschnitt entsteht. Ein Teil der Höhenwirkung der großen Halle wird so durch den südlichen Geländeverlauf minimiert. Der Geländeeinschnitt im Süden ist zudem mit einer Pflanzfläche belegt, was die Einbindung des Plangebiets in diese Richtung unterstützt.



Zur weiteren Abschwächung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan grundsätzlich umlaufend eine Eingrünung vor. Diese besteht zum einem aus dem flächigen Pflanzzwang (PZ), der nach Vorgaben des Bepflanzungs- und Begrünungskonzepts (vgl. Anlage 2 der Begründung) auszugestalten ist, insbesondere hinsichtlich der Pflanzenanzahl und der zu verwendenden Arten. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des unmittelbar durch die Bebauung verursachten Eingriffs, indem sie das Ortsbild und die Fernwirkung, das Mikroklima oder Lebensräume für Kleinlebewesen günstig beeinflussen.

Zum anderen wird das Plangebiet in den Talraum der Zaber und des Fürtlesbachs durch Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB eingebunden, die überlagernd auf der privaten bzw. öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind. Grundlage für die dort umzusetzenden Maßnahmen ist das Konzept „Gewässerentwicklung Zaber- und Fürtlesbach“, angefertigt durch das Büro Jatho Umweltplanungen (siehe Kapitel 1.7 bzw. Anlage 3 der Begründung).

Je nach den gegebenen Eigentumsverhältnissen befinden sich die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten oder auf öffentlichen Grünflächen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde abgesichert.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch das bestehende Industriegebiet „Langwiesen III“ und schließt im weiteren Verlauf über die Zaberbrücke an die Langwiesenstraße/Am Weihergraben bzw. an die L 1103 an.

Die Funktion der Hauptzufahrt auf das Baugrundstück übernimmt die verlängerte Boschstraße, die vom Querschnitt her bereits entsprechend ausgelegt ist. Die Fahrbahn wird im Zufahrtsbereich so aufgeweitet, dass durch Aufstellmöglichkeiten für LKW ein Rückstau auf die Straßen des Gebiets Langwiesen III vermieden wird. Eine zweite untergeordnete Zufahrtmöglichkeit wird durch eine Verlängerung der nördlichen Daimlerstraße eröffnet, über die das Mitarbeiterparkhaus angefahren werden kann. In beiden Fällen ist es erforderlich, neue Straßenbrücken über den Fürtlesbach zu errichten.

Das Plangebiet verlegt durch seine Ausformung den geradlinigen Verlauf des überörtlichen Rad- und Wirtschaftswegs „Römerweg“. Dieser führt bisher aus dem angrenzenden Gebiet „Langwiesen III“ geradlinig durch das Plangebiet in Richtung Güglingen, und hat als Teil des Zabergäu-Radwegs, aber auch als Hauptweg im landwirtschaftlichen Wegenetz, eine übergeordnete Funktion. Um diese wichtige Verbindung bei möglichst kurzer Weglänge zu erhalten soll der Weg verlegt und südlich um das Plangebiet herumgeführt werden. Er wird in diesem Zuge befestigt und auf eine verkehrsgerechte Breite erweitert, was insbesondere den Nutzungsansprüchen des landwirtschaftlichen Verkehrs Rechnung trägt. Entlang des Fürtlesbachs verläuft der Weg dabei durch die freizuhaltende und als offene Bachwiesenzone zu gestaltende Grünfläche. Am südlichen Rand wird der Weg auf dem bestehenden und auszubauenden Wiesenweg (Flst.Nr. 1522) geführt und dann über eine im Westen des Plangebiets neu zu bauende Verbindung wieder an den Römerweg zurückgeführt. Aufgrund der günstigen Topografie ist der Weg für alle Verkehrsteilnehmer komfortabel zu befahren, die resultierende Mehrlänge beträgt ca. 350m.

Im nördlichen Plangebiet wird ein Feldweg neu festgesetzt, der eine Verbindung zwischen den bestehenden Wegen Flst.Nr. 1494 (nordwestlich) und Flst.Nr. 7205 (östlich, nördlich Langwiesen III), und damit nördlich um die Bauflächen herum, ermöglicht. Diese Verbindung dient zum einen der Pflege der anliegenden Flächen und Gewässer, er eröffnet aber auch die Möglichkeit, zusätzlich zur südlichen Wegeführung, eine alternative und zäbernahe Route zur Umgehung der Bauflächen. Diese ist auf einem kurzen Streckenstück steiler als die südliche Führung und daher weniger komfortabel, jedoch ist sie landschaftlich reizvoller.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans umfasst zwei wesentliche Komponenten.

Zum einen ist dies die umlaufende Eingrünung des Bauvorhabens durch ein flächiges Pflanzgebot, die durchgängige Dachbegrünung der Hallen und die Eingrünung der westlichen, d.h. zum Außenbereich weisenden, Fassaden. Diese Vorgaben sind über die Festsetzungen Nr. 1.7 und Nr. 2.1 verpflichtend geregelt, die inhaltliche Ausgestaltung verweist auf das Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (vgl. Anlage 2 der Begründung). Im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt dieses Konzept die sonst üblichen Flächenbezüge bei der Pflanzenanzahl sowie die pauschale Artenempfehlung, indem es konkrete Pflanzungen, inkl. der Artenauswahl, festlegt.

Zum anderen werden Maßnahmen außerhalb der Bauflächen festgesetzt, die gewährleisten, dass das Plangebiet in den Talraum der Zaber und des Fürtlesbachs eingebunden wird. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die überlagernd auf privaten bzw. öffentlichen Grünflächen festgelegt sind. Grundlage für die dort umzusetzenden Maßnahmen ist das Konzept „Gewässerentwicklung Zaber, Renaturierung Fürtlesbach“, angefertigt durch das Büro Jatho Umweltplanungen (vgl. Anlage 3 der Begründung).

Das Konzept umfasst zum einen eine Renaturierung des Fürtlesbachs, der auf ca. 3,2 ha eine neue Bachwiesenzone mit neuem Verlauf erhalten soll. Dabei wird die Lauflänge des Bachs verlängert, das Bachbett aufgeweitet sowie begleitende Uferstreifen und Geländesenken ausgebildet. Im Zuge der Verlegung der Einmündung in die Zaber wird die Durchgängigkeit gewährleistet, indem dort eine entsprechende Aufweitung erfolgt. Die alte Bachrinne wird aufgegeben. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Gesamtmaßnahme werden sowohl die Flächen westlich als auch östlich des Fürtlesbachs in den Geltungsbereich einbezogen und als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Desweiteren soll die Zaber im Bereich des Industriegebiets auf einer Länge von ca. 500m einen neuen Entwicklungskorridor erhalten. Auf einer Fläche von ca. 5 ha sollen standortspezifische Vegetationsstrukturen initiiert bzw. Lebensräume einer Weichholzaue geschaffen werden. Dabei sollen linksseitig Auwaldinseln und Geländesenken entwickelt werden, während rechtsseitig Auwiesen angelegt und die Geländeanbindung der Bauflächen des Industriegebiets gewährleistet werden soll. Die vorhandenen Uferbäume werden in die Umgestaltung integriert, das alte Gewässerbett wird abschnittsweise als Flutmulde erhalten. Diese Maßnahme ist in dem Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, in dem sie nicht bereits durch den Bebauungsplan Langwiesen III abgedeckt ist. Die Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmenteile erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde.

Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen sind die Maßnahmen der Gewässerentwicklung erforderlich, um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Eine weitere Komponente im naturschutzrechtlichen Ausgleich ist ein sog. Oberbodenmanagement, bei dem der hochwertige Oberboden des Plangebiets auf aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen aufgetragen wird.

Grundsätzlich wird angestrebt, das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelte Defizit so weit als möglich gegen Null zu reduzieren. Ein ggf. noch verbleibendes Restdefizit ist auch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Die planende Gemeinde bzw. hier der Zweckverband ist also nicht verpflichtet, planbedingte Eingriffe vollständig zu kompensieren. Der Plangeber kann die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vielmehr zugunsten entsprechend gewichtiger anderer Belange im Rahmen der Abwägung zurückstellen und auf Kompensationsmaßnahmen zumindest teilweise verzichten. Gewichtige Belange sind hier die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Standortsicherung eines Unternehmens. Auf der anderen Seite ist die Bedeutung der Gesamtmaßnahme der Gewässerentwicklung und Renaturierung für den überörtlichen Biotopverbund hervorzuheben, bei der unter Verzicht auf die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. durch Umwandlung in Streuobstwiesen), ein hoher Wert für den Naturhaushalt erzielt werden kann.

### **1.8 Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Straßenanbindung werden Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bosch- und der Daimlerstraße im Gebiet „Langwiesen III“ hergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird vorgereinigt und dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Dabei wird durch entsprechende Einrichtungen auf dem Betriebsgelände sichergestellt, dass keine behandlungsbedürftigen Abwässer in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird über separate Sammelleitungen auf der Westseite und der Ostseite des Vorhabengebiets dem im Norden geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das auf den Verkehrs- und Lagerflächen anfallende Oberflächenwasser wird gesondert über eine Sammelleitung einer Reinigungsanlage (Sedimentation, Abscheider) zugeführt und danach in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Für das überschüssige Regenwasser, das weder versickert noch verdunstet, erhält das Regenrückhaltebecken einen gedrosselten Überlauf in die Zaber. Die Drosselung ist so ausgelegt, dass die Abflussmenge aus dem Gebiet gegenüber der Ausgangssituation nicht vergrößert wird. Durch die fast vollständige Begrünung der Dachflächen ergibt sich eine zusätzliche Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet und damit ein zeitverzögerte Abgabe an den Vorfluter.

Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk ausgelegt, da es im Brandfall auch zur Rückhaltung des Löschwassers dient.

## 1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, davon	ca.	1830 Ar
Baufläche	ca.	1123 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	32 Ar
Rad- und Feldwege (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	68 Ar
Öffentliche Grünflächen	ca.	308 Ar
davon Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca.	308 Ar
Private Grünflächen	ca.	241 Ar
davon Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca.	235 Ar
Regenrückhaltebecken (Fläche für Versorgungsanlagen)	ca.	58 Ar

## 1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung/Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

Die Betroffenheit von geschützten Arten wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes überprüft. Die Untersuchung ist Teil des Umweltberichts.

Deweiteren wurden die schalltechnischen, lokalklimatologischen und verkehrlichen Auswirkungen der Planung überprüft. Die Untersuchungen sind in den Anlagen 4 -6 der Begründung enthalten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.07.2018/04.04.2019

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Teil 2 der Begründung: Umweltbericht**

mit faunistischer Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18  
74223 Flein

Stauss & Turni  
Gutachterbüro für faunistische  
Untersuchungen  
Vor dem Kreuzberg 28  
72020 Tübingen

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

angefertigt durch:

Messmer Consult  
Dahlienweg 2  
71409 Schwaikheim

### **2. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18  
74223 Flein

### **3. Gewässerentwicklung Zaberaue, Renaturierung Fürtlesbach**

angefertigt durch:

Jatho Umweltplanungen  
70188 Stuttgart

### **4. Schalltechnische Untersuchung**

angefertigt durch:

Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik  
Schloßstraße 56  
70176 Stuttgart

### **5. Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse**

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG  
An der Roßweid 3  
76229 Karlsruhe

### **6. Verkehrsuntersuchung**

angefertigt durch:

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9a  
71636 Ludwigsburg