

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

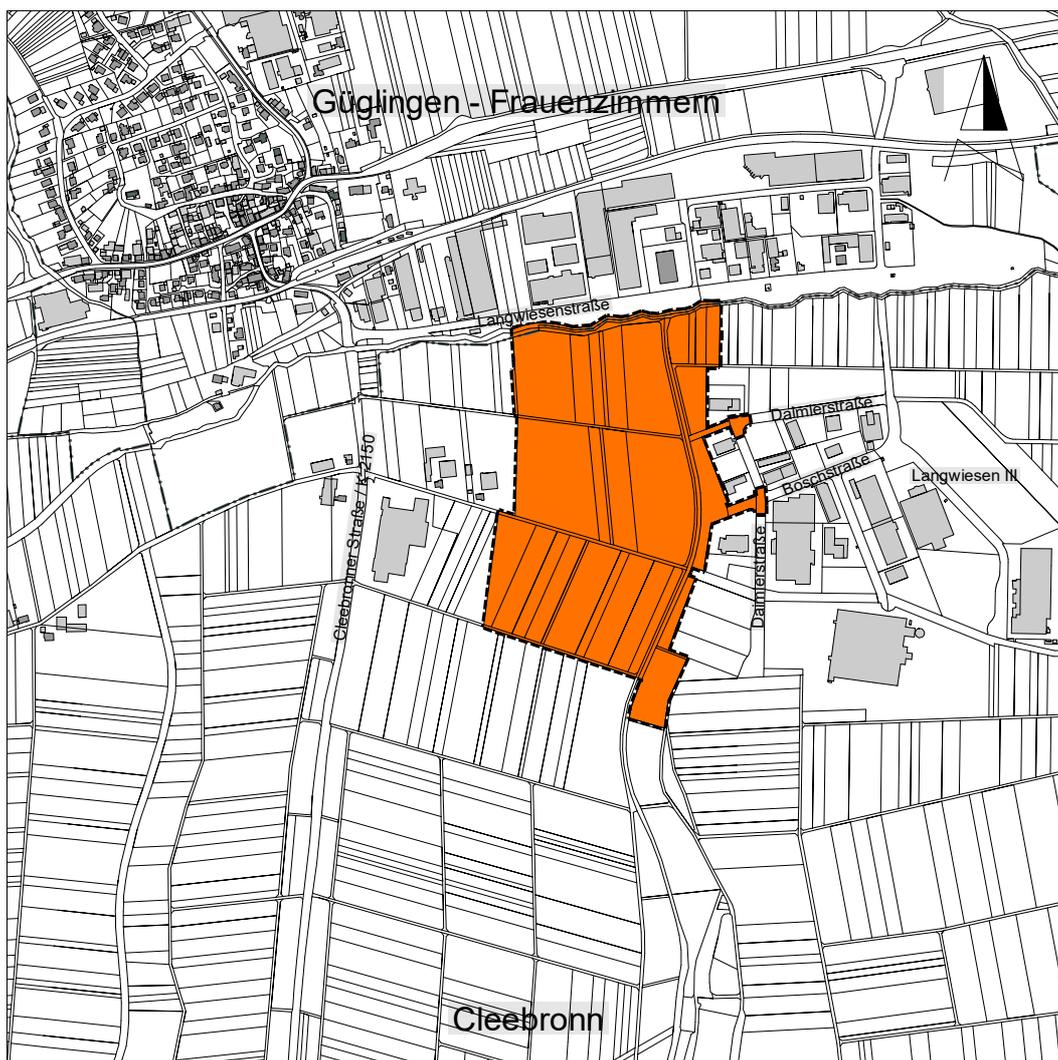
„Langwiesen IV“

Begründung

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 Cleebronn-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 Cleebronn 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 der dem Bauvorhaben zugeordneten Renaturierung der Zaber 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.

Auf der Grundlage eines regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurde zwischenzeitlich die 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zur „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD)“ durchgeführt. Die 18. Änderung des Regionalplans wurde durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg am 16. Februar 2021 genehmigt. Die Genehmigung wurde im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 26. Februar 2021 öffentlich bekannt gemacht. Eine Alternativfläche ist hierbei nicht Gegenstand des Verfahrens.

Eine Alternativfläche, die sich zwangsläufig innerhalb der Gemarkung einer oder mehrerer der Mitgliedsgemeinden des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu befinden sollte, müsste zudem 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 Solitär- und Zielverstoß gegen den Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wurde.

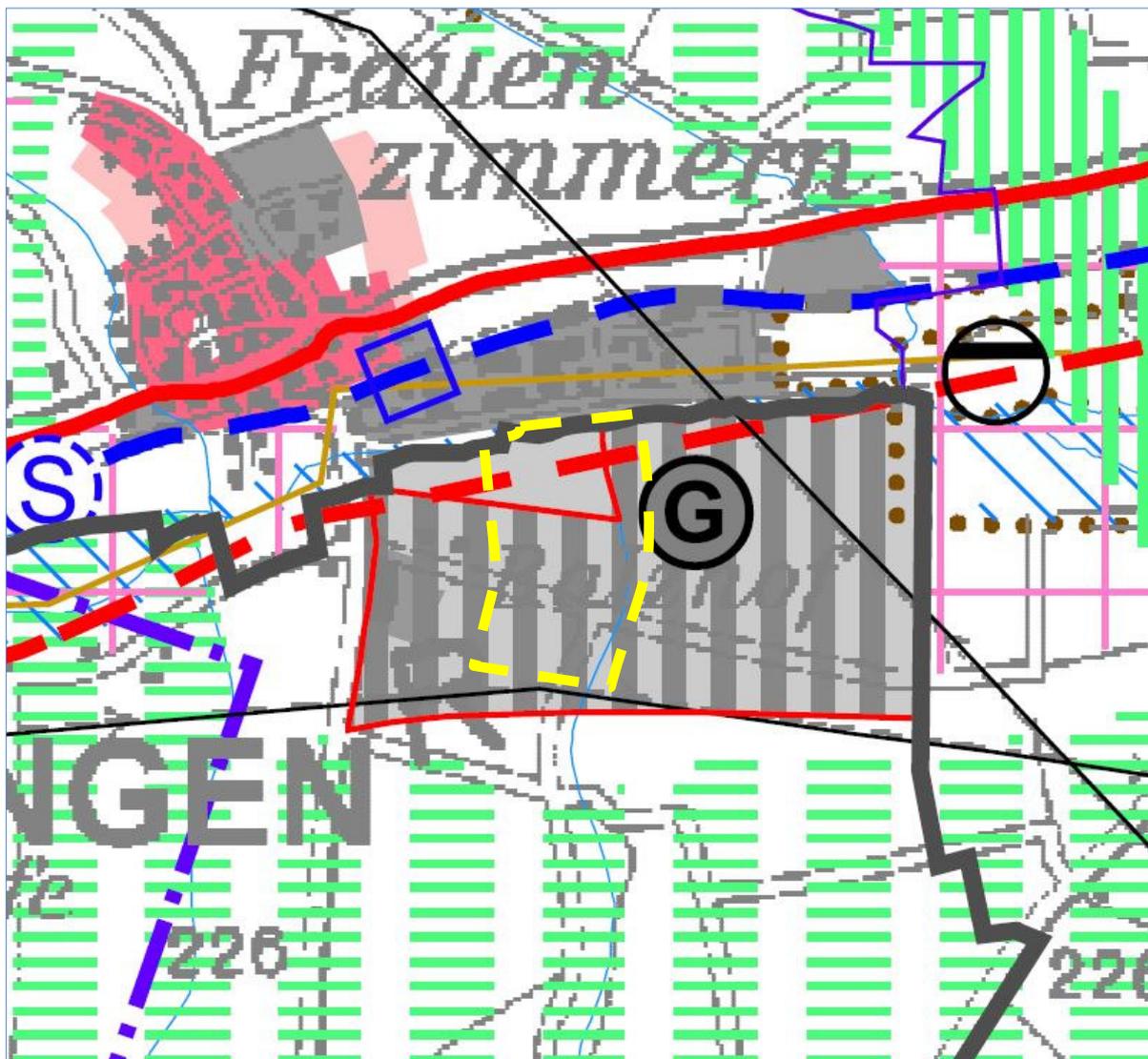
Betrachtet man die bestehenden Gewerbegebiete vor dem Hintergrund einer großflächigen Erweiterung, so ist festzustellen, dass die in Frage kommenden Flächen im Regelfall vergleichbare Bodengüten aufweisen, dass aber die Topografie und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in der Regel schlechter 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 Haupteerschließungsstraße 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen am Fürtlesbach liegen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, werden aber gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan miteinbezogen. Die Voraussetzungen des § 12 Abs. 4 BauGB liegen vor. In Relation zum Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist diese Fläche untergeordnet. Die Einbeziehung dieser Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft eine ordnungsgemäße Anbindung und sichert einen ökologischen Übergang des Vorhabens zum angrenzenden Fürtlesbach. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Konkretisierung des durch den westlich anschließenden Bebauungsplan „Langwiesen III“ erforderlichen Ausgleichs.

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 (vgl. Anlage 4 der Begründung). Diese Untersuchung ist auf den Endausbau des Werks gerichtet. Für den Fall der Umsetzung in Realisierungsabschnitten wurde für den ersten Realisierungsabschnitt, der den Bau einer Produktionshalle auf dem westlichen Baufeld umfasst, ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung erstellt und dessen Verträglichkeit mit der Umgebung nachgewiesen (vgl. Anlage 4.1 der Begründung).

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. Im Bereich der beidseits des Fürtlesbachs und der Zaber liegenden, nach § 9 (1) Nr. 20BauGB festzusetzenden Ausgleichsflächen 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.

Aufgrund der bisherigen und schwer absehbaren künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie wird die Vorhabenrealisierung dahingehend flexibilisiert, dass der Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Gesamtvorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch abschnittsweise realisieren darf. Bei abschnittsweiser Realisierung ist der erste Realisierungsabschnitt zum Bau einer Produktionshalle mit innerbetrieblichen Erschließungsanlage innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans zulässig. 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 Zaberaue, Renaturierung Fürtlesbach“, angefertigt durch das Büro Geitz & Partner (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 von Weg Flst.Nr. 1494 (nordwestlich) und Fürtlesbach gewährleistet. Diese Verbindung ermöglicht die Pflege der anliegenden Flächen und Gewässer, und grenzt zugleich die zum Werk gehörenden Flächen zur Zaberaue hin ab.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über eine neu angelegte Bushaltestelle im Gebiet „Langwiesen I“ angeschlossen. Ca. 400 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich zudem der alte Bahnhof von Frauenzimmern. Bei einer in Zukunft möglichen Reaktivierung der Zabergäubahn wäre also auch ein Bahnanschluss in relativ geringer Entfernung vorhanden.

c) Optionale Umsetzung in Realisierungsabschnitten (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Kapitel 3 und Anlagen 14 ff.)

Aufgrund der bisherigen und schwer absehbaren künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie wird die Vorhabenrealisierung dahingehend flexibilisiert, dass der Vorhabenträger nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Gesamtvorhaben alternativ zur gesamtheitlichen Umsetzung auch abschnittsweise realisieren darf. Bei abschnittsweiser Realisierung umfasst der erste Realisierungsabschnitt einen Teil der Produktionshalle, in der die Produktionsmaschinen aufgestellt werden. Das Bauvorhaben ist so ausgelegt, dass der Ausbau zum Gesamtprojekt problemlos fortgeführt werden kann. Im ersten Realisierungsabschnitt sind keine Anlagen enthalten, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Boschstraße. Dazu wird der Straßenabschnitt, wie in 1.6 b) beschrieben, neu hergestellt und die Brücke über den Fürtlesbach gebaut. Über diese Zufahrt sollen zunächst sowohl der LKW- als auch der PKW-Verkehr abgewickelt werden. Die für den ersten Realisierungsabschnitt nachzuweisenden Stellplätze werden auf den werksinternen Verkehrsflächen realisiert. Die zweite, nördliche Zufahrtmöglichkeit über die Daimlerstraße wird ebenfalls bereits mit Umsetzung des ersten Realisierungsabschnitts hergestellt. Die notwendige Infrastruktur auf dem Werksgelände und das dort geplante Parkhaus werden später, im Zuge der Umsetzung des Gesamtvorhabens, hergestellt und an die dann bereits vorhandene Straße angeschlossen.

Die Option zur abschnittsweisen Umsetzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird auch im Durchführungsvertrag entsprechend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich auf den Endausbau des Werks, der erste Realisierungsabschnitt ist innerhalb dieser Vorgaben zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans umfasst zwei wesentliche Komponenten.

Zum einen ist dies auf den Bauflächen die umlaufende Eingrünung des Bauvorhabens durch ein flächiges Pflanzgebot 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. Die Dachflächen im Plangebiet werden im Wesentlichen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, diese Minimierungsmaßnahme ist über eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag geregelt und nach den Vorgaben im Bepflanzungs- und Begrünungskonzept herzustellen.

Zum anderen werden Maßnahmen außerhalb der Bauflächen festgesetzt, die gewährleisten, dass das Plangebiet gut 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 Zaberaue, Renaturierung Fürtlesbach“, angefertigt durch das Büro Geitz & Partner (vgl. Anlage 3 der Begründung). Dieses Konzept umfasst entlang der Zaber und entlang des Fürtlesbachs jeweils eine Strecke von ca. 800m.

Die an die Bauflächen angrenzenden Bereiche dieses Gesamtkonzepts sind in den Bebauungsplan einbezogen und dort planungsrechtlich verankert (vgl. Flächen „Fürtlesbach“ und „Zaber I“, Abb. 31 im Umweltbericht). Innerhalb des Bebauungsplans umfasst das Konzept daher zum einen eine Renaturierung des heute stark strukturarmen Fürtlesbachs, der eine neue Bachwiesenzone mit teilweise neuem Verlauf erhalten soll. Dabei wird die Lauflänge des Bachs verlängert, das Bachbett aufgeweitet sowie begleitende Uferrandstreifen 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 teilweise aufgegeben. Die vorhandene Steinkrebspopulation sowie allen anderen Gewässerorganismen werden durch gezielte Strukturverbesserungen bzw. grundsätzliche Verbesserung der Habitatqualitäten im Fürtlesbach (Strukturen als Rückzugsräume, differenzierte Sohlausbildung, starke Breiten-Tiefenvarianz, Beschattung etc.) gesichert und gefördert. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des durchgehend stark beeinträchtigten Bachabschnittes entlang des direkt an der Böschungsoberkanten verlaufenden Fürtlesweges (komplett fehlender Gewässerrandstreifen) werden verbessert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Gesamtmaßnahme „Fürtlesbach“ werden sowohl die Flächen westlich als auch östlich des Fürtlesbachs in den Geltungsbereich einbezogen und als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Ausführungen in 1.4 c)., sie wird durch den Zweckverband durchgeführt und die daraus resultierenden Ökopunkte werden dem Baugebiet „Langwiesen III“ zugeordnet.

Des Weiteren soll die Zaber im Bereich des geplanten Industriegebiets auf einer Länge von ca. 300m einen neuen Entwicklungskorridor erhalten (vgl. Maßnahme A1 im Umweltbericht). Dazu wird ein neues Zabergerinne mit ausgeprägten Prall- und Gleituferrandstreifen und differenzierter Profilgestaltung (Niedrig-Mittelwasser-Gerinne, Gumpen, etc.) und ausgedehnten Entwicklungsflächen in der Aue angelegt. Dies bedingt eine Förderung der Eigendynamik. Auf einer Fläche von ca. 5 ha sollen standortspezifische Vegetationsstrukturen initiiert bzw. Lebensräume einer Weichholzaue geschaffen werden. Angrenzende Auebereiche werden zur

Förderung der Überflutungshäufigkeit abgesenkt (Sekundäraue). Dabei sollen linksseitig Auwaldinseln und Geländesenken entwickelt werden, während rechtsseitig Auewiesen 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. Die Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmenteile (A2 und A3, vgl. Umweltbericht) erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen A1 – A3 sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet.

Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen sind die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordneten Maßnahmen der Gewässerentwicklung Teil des Gesamtkonzepts, um den naturschutzrechtlichen Eingriff auszugleichen. Weitere Komponenten des Ausgleichs sind das sog. Oberbodenmanagement, bei dem der hochwertige Oberboden des Plangebiets auf aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen aufgetragen wird. Als weitere naturschutzrechtliche Maßnahme soll auf den Flurstücken 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460 und 1461/2 – jeweils im südlichen Bereich – auf 6.810m² eine Streuobstwiese angelegt werden (Maßnahme A5, vgl. Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann durch die Ausgleichsmaßnahmen das gesamte Defizit ausgeglichen werden und es verbleibt schutzgutübergreifend letztendlich ein Überschuss in Höhe von 53.856 Ökopunkten, soweit die optionale naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme „Krebssperren“ (vgl. Maßnahme A4 im Umweltbericht) nicht realisiert werden sollte.

Im Falle der abschnittweisen Umsetzung des Werksneubaus (vgl. Kap. 1.6c) werden die ermittelten Eingriffe zeitlich versetzt eintreten. Für diesen Fall ist jedoch gewährleistet, dass die Maßnahmen zum Ausgleich A1 bis A3 zeitgleich zum ersten Realisierungsabschnitt umgesetzt werden, so dass der Gesamtausgleich sofort durchgeführt und der zweite Realisierungsabschnitt zum gegebenen Zeitpunkt verwirklicht 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 eine 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.	466 Ar
davon Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca.	466 Ar
Private Grünflächen	ca.	83 Ar
davon Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca.	77 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.

Des Weiteren wurden die schalltechnischen (jeweils für das Gesamtvorhaben und – für den Fall der Umsetzung in zwei Realisierungsabschnitten – für den ersten Realisierungsabschnitt), lokalklimatologischen und verkehrlichen Auswirkungen der Planung überprüft. Die Untersuchungen sind in den Anlagen 4 - 6 der Begründung enthalten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 03.07.2018/04.04.2019/11.05.2021

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,
Neubrunnenstr. 18,
74223 Flein

(ab Kapitel 8, Eingriffs-
/Ausgleichsbilanzierung in Teilen ergänzt,
außerdem erfolgten die Aktualisierung und
Behebung von kleineren Fehlern und
Ergänzungen im Gesamttext).

durch
StadtLandFluss
Plochinger Str. 14/3
72622 Nürtingen

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

Arbeitsgruppe für Tierökologie & Planung
GmbH
Johann-Strauß-Straße 22
70794 Filderstadt

Anlagen der Begründung

1. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.05.2021

angefertigt durch:

Messmer Consult
Dahlienweg 2
71409 Schwaikheim

2. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (V+E Begrünungsplan)

angefertigt durch:

Messmer Consult
Dahlienweg 2
71409 Schwaikheim

3. Gewässerentwicklung Zaberaue, Renaturierung Fürtlesbach

angefertigt durch:

Geitz & Partner GbR
Sigmaringer Straße 49
70567 Stuttgart-Möhringen

4. Schalltechnische Untersuchung

angefertigt durch:

Heine + Jud Ingenieurbüro für
Umweltakustik
Schloßstraße 56
70176 Stuttgart

4.1 Schalltechnische Untersuchung (1. Realisierungsabschnitt)

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