

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: PLEIDELSHEIM
GEMARKUNG: PLEIDELSHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet X, 2. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 02.12.2020

Bearbeiter/in: U. Müller / S. Leibfritz

Projekt: 2686

INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Landes- und Regionalplanung	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.5	Rechtsverfahren	6
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	6
3.1	Lage des Plangebiets	6
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Vorhandene Nutzung	6
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	6
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
4.	<i>Planinhalt</i>	7
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5	Verkehrserschließung)	7
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Pflanzgebote / Pflanzbindungen	8
4.8	Örtliche Bauvorschriften	9
5.	<i>Flächenbilanz</i>	9
6.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	9
6.1	Artenschutz	9
6.2	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	10
7.	<i>PLANVERWIRKLICHUNG</i>	10

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bereits bebaute Gewerbeflächen des Flurstücks 4249 und durch die Gottlieb-Daimler-Straße (4045),
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 4228, 4218/2 und durch Teile des Feldwegs 4079,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 4233,
- im Westen durch die Ostgrenze der Zeppelinstraße (4265/5, 4240/13 und 4251/1) und durch die Ostgrenze des Feldwegs (4252).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

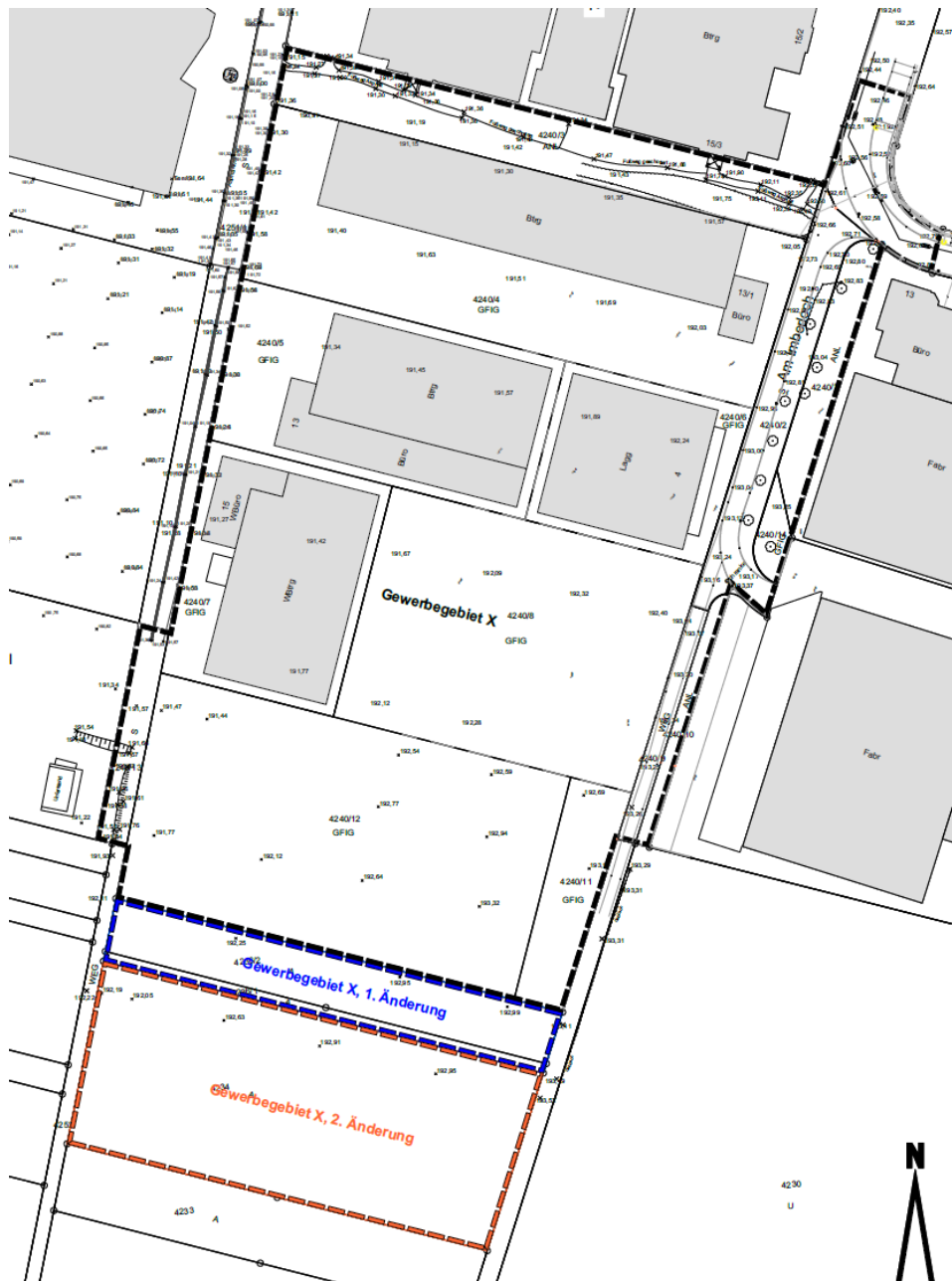


Abbildung 1:
Abgrenzung des Geltungsbereichs bzw. der Flächen, um die das Gewerbegebiet jeweils vergrößert wurde.

2. ALLGEMEINES

Die Gewerbegebietsausweisung zum ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet X“ erfolgte im Jahr 2014, daraufhin wurde im Jahr 2016 der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung beschlossen und nun soll in den Jahren 2020 / 21 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Zur besseren Verständlichkeit wird jeweils in *kursiver Schrift und zusätzlich in einem Grauton* der ursprüngliche Inhalt der Begründung aus dem Jahr 2014 dargestellt. Anschließend werden jeweils die Änderungen und Ergänzungen für die Erweiterungsflächen der 1. und 2. Änderung erläutert (s. auch obenstehende Abbildung).

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Pleidelsheim möchte aufgrund von fünf vorhandenen Ansiedlungswünschen ortsansässiger Betriebe, Flächen für deren Ansiedelung zur Verfügung stellen. Mit der Gewerbeflächenerweiterung können somit weitere Betriebsstandorte in Pleidelsheim gesichert werden und den Firmen die entsprechende Ansiedlungsfläche bereitgestellt werden.

Die damit verbundene Sicherung und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie die Standortssicherung in Pleidelsheim sind von öffentlichem Interesse und begründen die Aufstellung des B-Plans.

Der Bedarf an Gewerbeflächen an diesem Standort wird wie folgt begründet:

- *Pleidelsheimer Firmen, die im Gewerbegebiet X ein Grundstück kaufen möchten, haben nicht nur dem Grunde nach konkrete Erweiterungswünsche geäußert, sondern auch dem konkreten Umfang nach. Es liegen den Firmen bereits dementsprechende Kaufvertragsentwürfe vor. Teilweise werden parallel bereits Baugesuche vorbereitet, da manche Firmen eine zeitnahe Bebauung anstreben.*
- *3 der 6 Firmen befinden sich unmittelbar angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet. Um die jeweiligen Betriebsabläufe an den bestehenden Standorten zu sichern, ist eine direkt benachbarte Betriebserweiterung erforderlich.*
- *Private, noch unbebaute Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits für konkrete bzw. potentielle Betriebserweiterungen anderer Firmen vorgesehen.*
- *Es bestehen in der Gemeinde keinerlei gewerbliche Reserven.*

Im Konkreten stellt sich der Bedarf wie folgt dar:

- *Die Firma A möchte ihren Firmensitz auf rund 3.200 qm verlagern, um die Produktionsabläufe zu optimieren. Bisher ist die Firma in einem Mietobjekt untergebracht, das etwas kleiner ist, als das angestrebte Baugrundstück.*
- *Die Firma B plant eine Erweiterung ihres angrenzenden Betriebs auf rund 4.400 qm, hatte aber einen Bedarf von 5.000 angemeldet. Die Firma vergrößert damit ihre Kapazitäten um 1/3.*
- *Die Firma C benötigt eine weitere Lagerhalle und hätte gerne 2.000 qm gehabt und erhält nun 1.800 qm.*
- *Die Firma D benötigt für den Bau ihrer Spezialkräne eine neue Produktionshalle, da der Bau der Kräne in der bisherigen Halle nur eingeschränkt möglich ist bzw. die Sondergrößen gar nicht möglich sind. Die Firma produziert derzeit auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 4.000 qm. Das neue Grundstück sollte eigentlich 6.000 qm haben. Das vorgesehene Grundstück hat nun 5.500 qm.*
- *Die Firma E möchte ihren Betriebssitz zusammenlegen und hat einen Flächenbedarf von 6.000 qm angemeldet und erhält rund 5.500 qm.*
- *Die Firma F möchte für ihren Karosseriebetrieb eine eigene Betriebsstätte errichten und das bestehende Mietverhältnis lösen. Hierfür benötigt sie ein Baugrundstück von 2.600 qm. Diese Fläche entspricht der derzeitigen Produktionsfläche.*

Um die ansässigen Firmen am Standort zu halten, ist diese Gewerbegebietserweiterung dringend erforderlich und unumgänglich.

(aus dem Jahr 2014)

Im Rahmen einer 1. Änderung bzw. Erweiterung wurde im Jahr 2016 das Gebiet nochmals in südlicher Richtung erweitert. Diese Erweiterung des Plangebiets war damals erforderlich, um für den dort ortsansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen.

Durch die 2. Änderung des Gewerbegebiets X soll nun die Grundlage zu einer weiteren Vergrößerung der Gewerbeflächen dieses Betriebs geschaffen werden. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Firma, die im öffentlichen Bereich der Baureinigung bzw. Straßenreinigung tätig ist. Aufgrund von geänderten bzw. erweiterten betrieblichen Anforderungen besteht dringend der Bedarf für Firmenfahrzeuge sowie für Privatfahrzeuge der Beschäftigten und Besucher Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren besteht Bedarf an einer Test- und Präsentationsstrecke für die Oberflächenbehandlung. Auch zusätzliche Flächen zur Unterbringung von Wertstoffen bzw. Abfallstoffen sind geplant. Direkt im Anschluss an die bereits bebauten Flächen, also im Süden des bestehenden Gewerbegebiets soll auf dem Flurstück 4234 die Erweiterungsfläche entstehen.

Insgesamt sind auf der Erweiterungsfläche keine Hochbauanlagen vorgesehen. Es werden je nach geplanter Nutzung versiegelte oder teilversiegelte Flächen benötigt. Zusätzlich sind Umgrenzungen von Wertstoffflächen bzw. ist das Aufstellen von Abfallstoffbehältern geplant. Die Möglichkeit zur notwendigen betrieblichen Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes direkt angrenzend an die bestehende Betriebsstätte ist dringlich gegeben und von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan ist für den Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft enthalten. Nach diesem Plansatz werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhalt der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. (aus dem Jahr 2014)

Eine alternative Standortausweisung wegen des konkreten Flächenbedarfs der bereits im Plangebiet befindlichen Firma scheidet im vorliegenden Fall aus. Es bestehen in der Gemeinde keinerlei gewerbliche Flächenreserven. Private, noch unbebaute Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten sind bereits für potenzielle Betriebserweiterungen anderer Firmen vorgesehen. Mit der Gewerbegebietserweiterung kann somit der Betriebsstandort gesichert und der Firma die entsprechende Ansiedlungsfläche bereitgestellt werden. Im vorliegenden Fall kann daher das, im Regionalplan enthaltene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nicht berücksichtigt werden.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (genehmigt am 18.12.2009, bekannt gemacht am 23./24.02.2012) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg a.N. / Pleidelsheim, sind die nordwestlichen Teile des Plangebiets als „Gewerbe- und Handwerkerhof, 2. BA“ ausgewiesen. Das zurzeit noch laufende 2. FNP-Änderungsverfahren beinhaltet bereits die Erweiterungen des Gewerbe- und Handwerkerhofs in südlicher Richtung. Der Bereich des Plangebiets weist im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen aus. Es ist vorgesehen, im Parallelverfahren zum Bebauungsplan die Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. (aus dem Jahr 2014)

Auch die Erweiterungsflächen der 1. und 2. Änderung sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (genehmigt am 18.12.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg a.N. / Pleidelsheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Es ist vorgesehen die Flächen im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Teil des Geltungsbereichs bestehen derzeit noch keine rechtsgültigen Bebauungspläne. (aus dem Jahr 2014)

Für den Erweiterungsbereich der 2. Änderung besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet X, 1. Änderung“ weist nur die Flächen nördlich des Flurstücks 4236/2 als Gewerbeflächen aus (s. Planausschnitt).

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2-10 BauGB. (aus dem Jahr 2014)

Auch die Bebauungsplanänderung wird im normalen Verfahren nach §§ 2-10 BauGB erfolgen

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets befindet sich am südlichen Rand der bebauten Flächen der Gemeinde Pleidelsheim. Die Flächen werden über die Zeppelinstraße und einen Stich der Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen. (aus dem Jahr 2014)

Inzwischen wurde die Zeppelinstraße bis zur Südgrenze des westlich gelegenen Flurstücks 4269 ausgebaut.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Besitz. Die Gemeinde hat bereits Kaufverhandlungen durchgeführt. Es ist vorgesehen, dass im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung die notwendigen Flächen zur Verkehrserschließung bzw. zur gewerblichen Nutzung auf Grundlage dieser Verkaufsverhandlungen parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren erworben werden. (aus dem Jahr 2014)

Die Flächen der 2. Änderung befinden sich in privatem Besitz.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der nördlich, östlich und nordwestlich angrenzende Bereich des Plangebiets ist bereits gewerblich genutzt. Es handelt sich dabei um die Flächen des Gewerbe- und Handwerkerhofs, 2. BA. Der Geltungsbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. (aus dem Jahr 2014)

Auch der Erweiterungsbereich der 2. Änderung wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die nördlich und östlich gelegenen Gewerbeflächen werden über die Zeppelin- und Gottlieb Daimler-Straße erschlossen. Durch die westlich gelegene Verlängerung der Zeppelinstraße, für die geplante Gewerbeerweiterung „Handwerker und Gewerbehof 3. BA“, und einen östlich geplanten Stich an der Gottlieb Daimler-Straße soll die Erschließung der Gewerbeflächen sichergestellt werden. (aus dem Jahr 2014)

Wie bereits oben erwähnt können die gewerblichen Erweiterungsflächen über die bereits vorhandene Zeppelinstraße erschlossen werden. Weitere verkehrliche Verbindungen befinden sich innerhalb des Firmengrundstücks. Durch die westlich gelegene Verlängerung der Zeppelinstraße für die bereits erfolgte Gewerbegebietserweiterung „Handwerker- und Gewerbehof 3. BA“ ist die Erschließung der erweiterten Gewerbegebietsflächen bereits sichergestellt.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der nordöstlich angrenzenden Gottlieb-Daimler-Straße vorhanden. (aus dem Jahr 2014)

Im Zuge des Ausbaus der Zeppelinstraße wurden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Richtung Süden verlängert und sind somit auch für die Erweiterungsbereiche der 1. und 2. Änderung vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäudestrukturen in südöstlicher Richtung fortzusetzen. Dabei sollen die Maßstäbe der bestehenden und geplanten Bebauung innerhalb des westlich und nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans in südöstlicher Richtung fortgeführt werden. Die Gebäudetiefe sowie die Gebäudehöhen werden entsprechend im Bebauungsplan durch Baufenster bzw. maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. (aus dem Jahr 2014)

Im Zuge der 2. Änderung sind keine zusätzlichen Gebäude geplant. Es werden daher keine weiteren Baufenster festgesetzt. Entsprechend den konkreten Anforderungen des bestehenden Gewerbebetriebs sollen die Flächen ausschließlich als gewerbliche Freiflächen genutzt werden. Zulässig sind Flächen für PKWs und Stellplatzflächen für PKWs und LKWs mit Ihren Zufahrten. Darüber hinaus ist entlang der Südgrenze des Plangebiets eine Test- und Präsentationsfläche für die Oberflächenbehandlung geplant.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der nördlich-, östlich- und westlich angrenzenden Nutzung werden die Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätigkeiten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die übrigen, nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Des Weiteren kann ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zugelassen werden. (aus dem Jahr 2014)

Zukünftig sollen auch ausnahmsweise keine weiteren Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zugelassen werden. Die bestehenden Wohnungen haben Bestandsschutz.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls bestimmt durch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Festsetzungen sowie den tatsächlichen Bedarf der Firmen. Als Grundflächenzahl wird die 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden, bezogen auf Bezugshöhen von 192,0m -193,0 m üNN, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m zugelassen. (aus dem Jahr 2014)

Die Grundflächenzahl wird weiterhin mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht vorgesehen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters Gebäudelängen über 50 m zu. (aus dem Jahr 2014)

4.5 Verkehrserschließung)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich gelegene Verlängerung der Zeppelinstraße, für die geplante Gewerbeerweiterung „Handwerker und Gewerbehof 3. BA“, und eine Erweiterung der Verlängerung, sowie über einen östlich geplanten Stich an der Gottlieb Daimler-Straße und den bestehenden Feldweg (F1St: 4079).

Die Erschließungsstraße wird mit einer Gesamtbreite von 10 m ausgebaut. Dadurch können LKW-Längsparkflächen bereitgestellt werden. (aus dem Jahr 2014)

Für die Gewerbegebietserweiterung „Handwerker und Gewerbehof 3. BA“ wurde die Zeppelinstraße bereits ausgebaut. Eine Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche ist somit sichergestellt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsanlagen werden alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Infrastruktureinrichtungen, ausgehend von den Anschlusspunkten in der bestehenden Zeppelin- und Gottlieb-Daimler-Straße in Richtung Süden verlegt.

Im Plan wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich einer bestehenden Kanaltrasse, ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Möglichkeit einer Entwässerung im Trennsystem untersucht. Ein Anschluss an das parallel zum Neckar verlaufende Drainagesystem, ist topografisch bedingt nicht möglich. Somit besteht nur die Möglichkeit, das Gebiet über das bereits am nördlichen Rand vorhandene Mischsystem zu entwässern.

Um die Abflussmengen weitest möglich zu reduzieren, wird im B-Plan eine Dachbegrünung festgesetzt. Danach sind mind. **70%** der Dachflächen zu begrünen.

Die Mindestsubstratstärke wird auf 10cm festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, kann die Dachbegrünung auf 20% der Dachfläche reduziert werden. Die damit einhergehende Erhöhung des Abflussbeiwerts von den Dachflächen ist durch eine entsprechend dimensionierte Versickerungsanlage auszugleichen. (aus dem Jahr 2014)

Im Zuge der 1. Änderung wurde verpflichtend für **80%** aller Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt und auch in der Eingriffs- Ausgleichbilanz berücksichtigt.

Durch ein geeignetes Entwässerungskonzept ist insgesamt ein Abflussbeiwert in Richtung zum Mischwasserkanal von 0,35 einzuhalten. Dies bedeutet, dass auch Hofflächen, falls diese einen Anteil von 35% der Grundstücksfläche übersteigen, an die separate Entwässerung mit einer Versickerung anzuschließen sind. Lager- und Umschlagsflächen von wassergefährdenden Stoffen sind aber auf jeden Fall an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Die vom Mischwasserkanal getrennte Oberflächenwasserableitung mit einer Versickerung/Verdunstung, ist im Baugesuch für eine 5-jährige Bemessungshäufigkeit nachzuweisen. Diese Versickerung für unbelastetes Oberflächenwasser ist nur über die belebte Bodenschicht zulässig. Der Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung in den Untergrund wurde anhand von Versickerungsversuchen mit einem Wert von $K_f = 5 \times 10^{-4} - 3,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ermittelt. Dieser Wert liegt über dem Durchlässigkeitsbeiwert, der für die Versickerung über die belebte Bodenschicht anzusetzen ist. Laut Landratsamt Ludwigsburg liegt er bei $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und ist deshalb für die Bemessung der Muldenversickerung maßgebend.

Ausgenommen davon sind lediglich begrünte Dachflächen mit einem Aufbau von mindestens 15 cm. Diese können in diesem Fall direkt an eine unterirdische Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Der Ansatz des Oberflächenbeiwerts von 0,35 ist bei der derzeit laufende Schmutzfrachtberechnung zum Nachweis der Regenwasserbehandlung zu berücksichtigen. (aus dem Jahr 2014)

Der Ansatz des Oberflächenbeiwerts von 0,35 gilt weiterhin.

Die Oberflächenentwässerung der 2. Erweiterungsfläche wird über eine bestehende Recyclinganlage erfolgen. Das dort anfallende Wasser wird als Betriebswasser verwendet werden. Details zur geplanten Entwässerung werden im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

4.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote (pfg 1 und 3) für Einzelbäume und eine Dachbegrünung (pfg4) festgesetzt. Zur südlichen Eingrünung des Plangebiets wird im Plan ein flächiges Pflanzgebot 2 festgesetzt. Auf diesen Flächen sind frei wachsende Hecken vorgeschrieben. Um vorhandene Gehölze zu sichern, werden Pflanzbindungen für Einzelbäume und flächige Gehölzstrukturen, die sich außerhalb von Umbaubereichen befinden, festgelegt. (aus dem Jahr 2014)

Im Zuge der zwei Änderungen musste jeweils das Pflanzgebot (pfg 2) zur äußeren Eingrünung in Richtung Süden bzw. Südwesten verlegt werden. Zusätzlich wurde die Dachbegrünung für 80% der Dachflächen festgesetzt. Die anderen Pflanzgebote und Pflanzbindungen blieben unverändert.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Entsprechend der Vorschriften der angrenzenden Bauungspläne sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zugelassen. (aus dem Jahr 2014)

Im Zuge der 2. Änderung sind keine weiteren Gebäude geplant.

4.8.2 Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsanlage sind diese Anlagen mit einem Mindestabstand von 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen. (aus dem Jahr 2014)

Folgender Passus zur Gestaltung unbebauter Flächen wurde ergänzt:

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland

Gewerbegebiet X	ca.	2,95 ha	
+ 1. Änderung	ca.	0,17 ha	
+ 2. Änderung	ca.	0,49 ha	
(Gewerbegebiet X, 2. Änderung)	ca.	3,61 ha	100 %
abzüglich:			
- öffentliche Verkehrsanlagen	ca.	0,23 ha	6,4 %
- Grünflächen	ca.	0,11 ha	3,0 %

Nettobauland	ca.	3,27 ha	90,6 %
---------------------	------------	----------------	---------------

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Fauna bilden die Artenschutzrechtliche Prüfungen der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile von Juni 2013 und von Juni 2012. Die Prüfung aus dem Jahr 2013 deckt das nördliche Plangebiet und die Ackerflächen ab. Die Prüfung aus dem Jahr 2012 zum B-Plangebiet „Handwerker- und Gewerbehof 3.BA“ beinhaltet den südwestliche Teil des Plangebiets.

Zauneidechsen wurden im Juni 2012 im Südwesten des Plangebiets innerhalb eines Steinhauens nachgewiesen. Um den Steinhauens (Zauneidechsenstandort) von den Straßenbauarbeiten abzuschirmen, wurde zuerst direkt neben dem Steinhauens ein Schutzzaun mit Folie errichtet. Gemäß den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und des Artenschutzgutachters wurde im Frühjahr 2014, bei geeigneter Witterung der Steinhauens aus dem Eingriffsbereich in einen für Zauneidechsen günstigen Bereich umgelegt. Das Umlegen erfolgte in 2 Schritten.

Durch die oben genannten Maßnahmen wurde die Art voll-umfänglich geschützt und Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wurden vermieden. (aus dem Jahr 2014)

(ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNGEN, ARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER UND LANDSCHAFTSPLANUNG, DIPL.-BIOL. DIETER VEILE, JUNI 2012 UND JUNI 2013)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Handwerker- und Gewerbehof, 3.BA“ wurde im Jahr 2018 eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung von Dieter Veile durchgeführt, die die Fläche der 2. Änderung beinhaltet. Es wird zurzeit geprüft und abgestimmt, ob die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2018 für ein neues Gutachten herangezogen werden können.

6.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurde durch das Büro KMB im Dezember 2013 aufgestellt. Auf diese beigelegten Unterlagen wird verwiesen.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz besteht durch Neuversiegelung ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Zusätzlich gehen infolge der Planung Lebensräume für Flora und Fauna verloren.

Der Eingriff kann durch Festsetzung von Pflanzgeboten zur inneren, wie äußeren Begrünung, so wie durch Festsetzung von Pflanzbindungen für Einzelbäume und flächige Gehölzstrukturen für das Schutzgut Flora / Fauna minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Für die verbleibenden Eingriffe ist weitestgehend kein schutzgutbezogener Ausgleich möglich. Es wird angestrebt, das Defizit mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von punktuellen Maßnahmen innerhalb der Gesamt-Renaturierungsmaßnahme am Baumbach auf Gemarkung Walheim zu kompensieren. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Gemeinden sichergestellt. (aus dem Jahr 2014)

Infolge der 1. Änderung wurde der Umweltbericht überarbeitet und zum Ausgleich wurden nicht die ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen am Baumbach umgesetzt, sondern folgende Maßnahmen:

Ersatzmaßnahme E1: **Entwicklung von Auwald und Nasswiesen auf ehemaligen Kleingartenflächen am Riedbach (Flurstück 1365 (anteilig), Flächengröße ca. 4.000m²)**

Ersatzmaßnahme E2: **Alt- und Totholzkonzept , Flächengröße: 3,1 ha**

- Distrikt 1 Hardtwald- Abt. 2 Langer Sumpf
- Distrikt 1 Hardtwald- Abt. 5 Dachsbau
- Distrikt 3 Pleidelsheimer Wäldle- Abt. 1 Hirschbrunnen

Ausgleichsmaßnahme A 1: **Umwandlung von Acker in Fettwiese, Flächengröße ca. 700m², Flurstück (45)**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden den neu entstehenden Baugrundstücken des Gewerbegebiets „Gewerbegebiet X, 1. Änderung“, unter Abzug des Kostenanteils, der auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen entfällt, zugeordnet. Sie wurden gemäß § 135a Abs. 2 BauGB auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke, denen sie zugeordnet sind, durchgeführt. Die zuvor genannten Maßnahmen befinden sich auf gemeindeeigenen Grundstücken und wurden bereits umgesetzt. Zusätzlich sollen sie nun im Zuge der 2. Änderung gemäß 9 (1a) BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Für die Erweiterungsfläche der 2. Änderung ist eine erneute Überarbeitung des Umweltberichts notwendig. Diese Überarbeitung wird bis zur Entwurfsoffenlage erfolgen, damit auch die zusätzlich erforderlich werdenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ausgelegt werden können.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2013/2014 durchzuführen und im Jahr 2014 abzuschließen. (aus dem Jahr 2014)

Im Jahre 2016 erfolgte der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und nun soll im Jahr 2020 /2021 das Planverfahren zur 2. Änderung durchgeführt und 2021 abgeschlossen werden.