

Bebauungsplan „Vor dem Wald II“
Stadtteil Sulz am Eck

Begründung

ENTWURF

Stand: 26.10.2023





INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Vor dem Wald II“	3
1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen	4
Regionalplan	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.1. Schutzgebiete	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
4. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung).....	7
5. Plankonzept.....	7
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3. Bauweise	10
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
6.6. Verkehrsflächen	10
6.7. Versorgungsflächen.....	10
6.8. Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
6.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.9.1. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken	11
6.9.2. Grundwasserschutz/ Gewässerschutz	11
6.9.3. Erdaushub / Bodenschutz	11
6.9.4. Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz	12
6.10. Leitungsrecht.....	13
6.11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7. Örtliche Bauvorschriften	14
7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
7.2. Werbeanlagen	14
7.3. Einfriedungen	14
7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	14
8. Ordnungswidrigkeiten	14
9. Flächenbilanz	15
10. Anlagen.....	15

BEGRÜNDUNG zum Bauungsplan „Vor dem Wald II“

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Alfred Schuon e-logistics24 GmbH, Internationale Spedition + Logistik beabsichtigt die Unternehmenserweiterung am Standort Wildberg, Sulz am Eck mit der Errichtung einer Lagerlogistikhalle für Batterietechnik. Bestehende Standorte sind maximal ausgelastet. Die Flächen sind voll belegt, weshalb die Erweiterung um einen neuen Standort erforderlich ist. Die Erweiterung des Betriebes soll in ihrer Funktion analog zu dem bestehenden Betrieb erfolgen.

Der geplante Erweiterungsstandort der Firma Schuon befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Betriebsstandort der Firma Schuon an der Wasenstraße im Gewerbegebiet „Vor dem Wald“, Wildberg – Sulz am Eck.

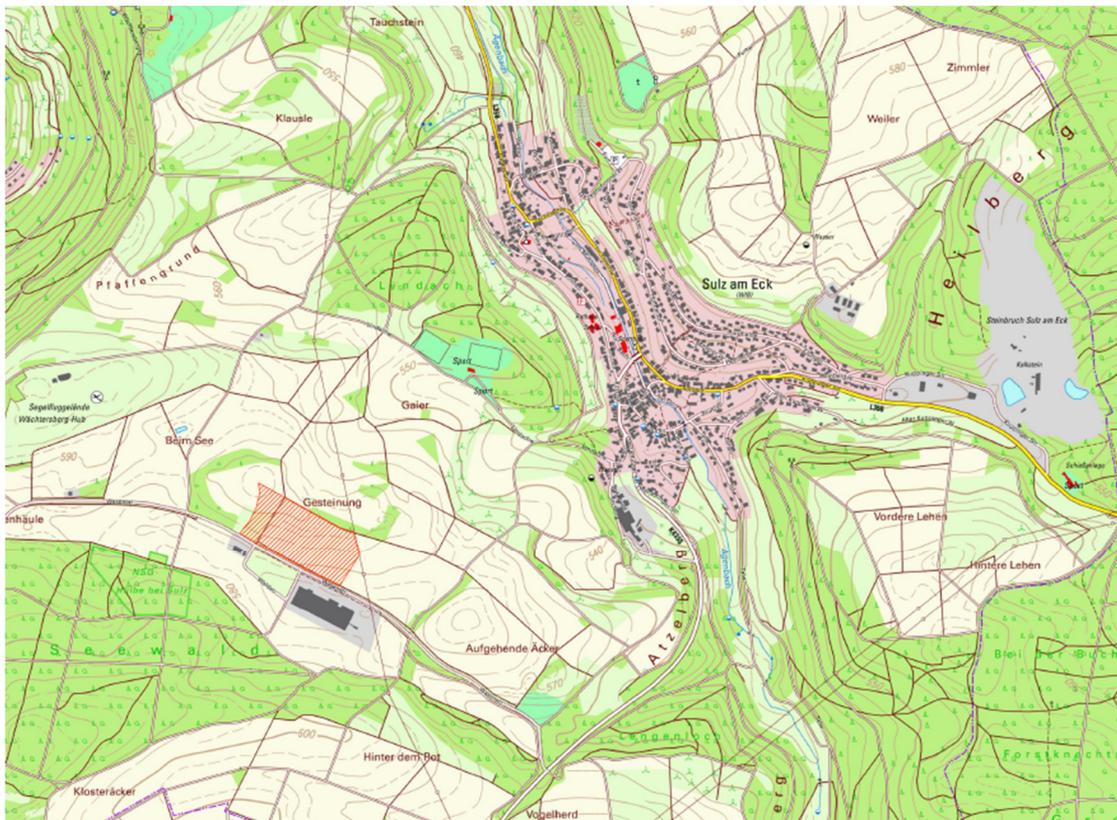


Abb. 1.1: Übersichtskarte mit Bereich „Vor dem Wald II“ (Quelle Hintergrundkarte: Top. 1:10000 Baden-Württemberg (2013))

Um die abschnittsweise Erweiterung des Betriebsstandortes zu ermöglichen, ist durch einen Bauungsplan eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Die Stadt Wildberg unterstützt dieses Vorhaben und hat die Aufstellung des Bauungsplans „Vor dem Wald II“ beschlossen.

Grund dieser geplanten Erweiterung ist der anhaltend große und wachsende Bedarf an Batterien für die Elektromobilität. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Europäische Kommission ab 2035 in der EU nur noch Privat-Pkws und leichte Nutzfahrzeuge ohne Diesel- oder Benzinantrieb neu zulassen will und dass auch die Bundesregierung plant, dem Verbrenner-Aus ab 2035 ihre Zustimmung zu erteilen, müssen die hierfür erforderlichen Strukturen unverzüglich aufgebaut werden. Mit der Realisierung weiterer Hallen zur Zwischenlagerung von Batterietechnik soll hierfür am geplanten Standort ein notwendiger Baustein geschaffen werden.

Die Firma Schuon kann mit dieser Erweiterung an Lagerflächen diesen wachsenden Ansprüchen optimal gerecht werden; indem sie schnell und mit kurzen Wegen besonders auf die Abnehmer der Batteriezellen in unmittelbarer Nähe reagieren kann. Als regionales international agierendes und etabliertes Unternehmen sichert und schafft die Firma Schuon zusätzlich mit diesem Wirtschaftsstandort Arbeitsplätze für die Region um Wildberg.

Für die Wahl dieses Standortes sprechen folgende Gründe:

- Der Regionalplan zeigt den zu ändernden Bereich bereits als geplante Gewerbe/Industrieflächen auf.
- Ein Teil des Plangebietes wird nach dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.
- Die verkehrliche Infrastruktur und Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen sind (in ausreichender Dimension) vorhanden. Es besteht eine gute Anbindung über Sulz am Eck in Richtung Herrenberg an die Autobahn. Es handelt sich um einen strategischen Standort aufgrund seiner Nähe zum Anschluss zum übergeordneten Straßennetz (A 81) ohne Ortsdurchfahrt. Die Ballungszentren Stuttgart, Böblingen/ Sindelfingen aber auch regionale Ballungszentren wie Nagold und Calw können von hier optimal bedient werden.
- Flächen im nahen Umfeld westlich am Waldrand scheiden aus Gründen des Natur-/Artenschutzes aus: Dort sind Waldbiotope und ein Naturschutzgebiet vorhanden, die sehr empfindlich sind.
- Es sind keine Mindestflure (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) im näheren Umfeld vorhanden (vgl. Regionalplan 2015, Teilregionalplan Landwirtschaft der Region Schwarzwald-Nord).

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Wildberg liegt im Osten der Region "Nordschwarzwald". Sie ist im zentralörtlichen Gefüge als Kleinzentrum eingestuft und umgeben von den Mittelzentren Calw (im Norden), Herrenberg (im Osten) und Nagold (im Süden).

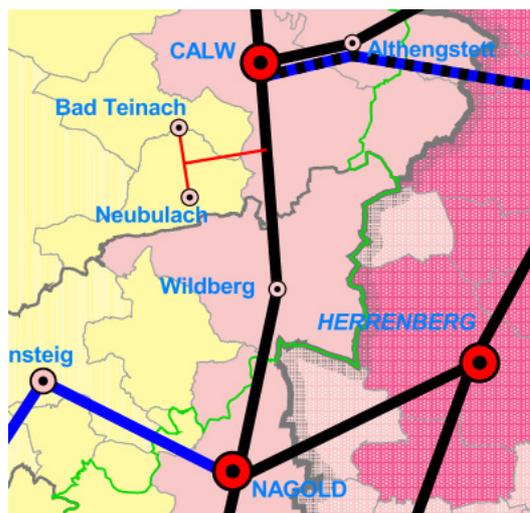


Abb. 2.1: Auszug aus Strukturkarte (Quelle: Regionalplan 2015, Nordschwarzwald-Region, Strukturkarte_NSW.pdf (nordschwarzwald-region.de))

Zur Stadt Wildberg gehören die fünf Stadtteile Wildberg, Effringen, Gültlingen, Schönbronn und Sulz am Eck. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Sulz am Eck (südwestlich des besiedelten Bereiches)

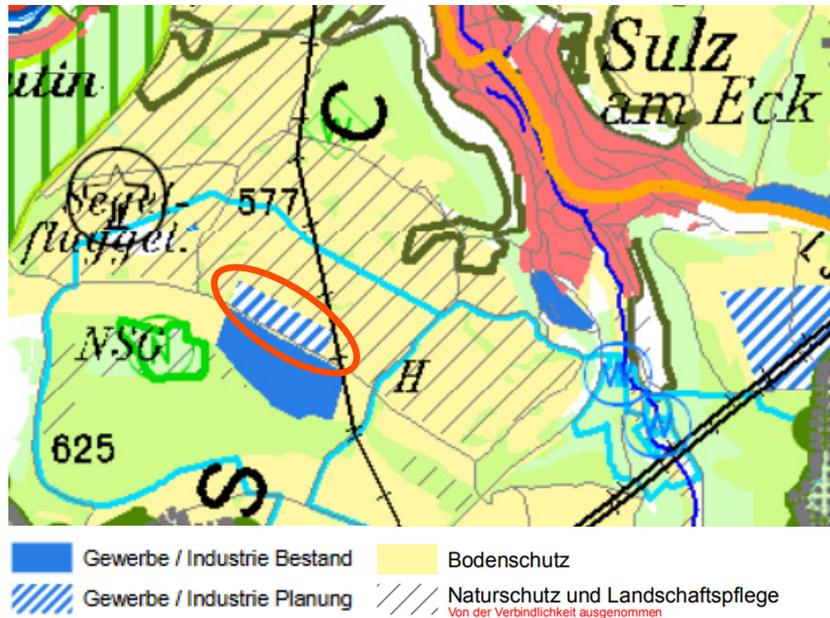


Abb. 2.2: Auszug aus Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalplan 2015, Nordschwarzwald-Region, rnk_layout_A1-16102017.pdf (nordschwarzwald-region.de))

Der Regionalplan zeigt den zu ändernden Bereich als geplante Gewerbe/Industrieflächen auf. Randlich wird ein Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz tangiert.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Schutzgebiete



Abb. 3.1.1: Auszug aus Landschaftsrahmenplan (Quelle: 1_2_Schutzgebiete.pdf (nordschwarzwald-region.de))

Das Plangebiet befindet sich innerhalb

- des Naturparks "Nordschwarzwald"
- des Wasserschutzgebietes (Zone IIIB Buxbaumquelle / Agenbachquelle / Jägerwiesenbrunnen Wildberg-Sulz a.E. (Nr. 235.038 vom 19.11.1987))

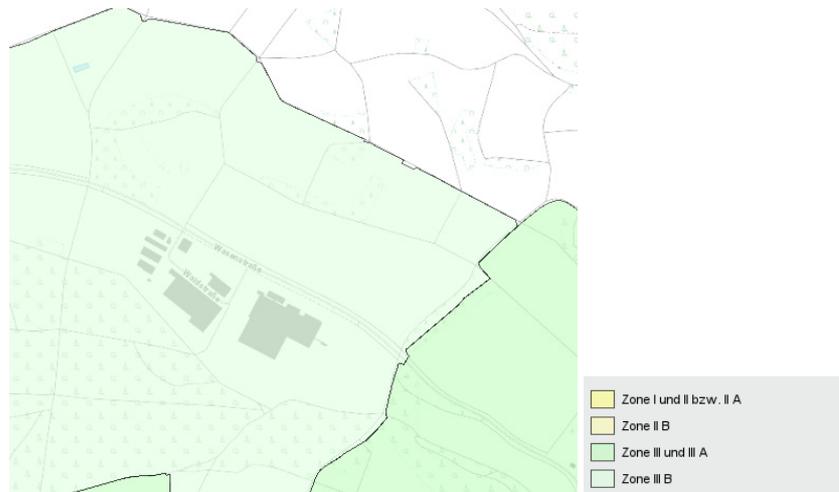


Abb. 3.1.2: Auszug aus Wasserschutzgebietszone (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (2022))

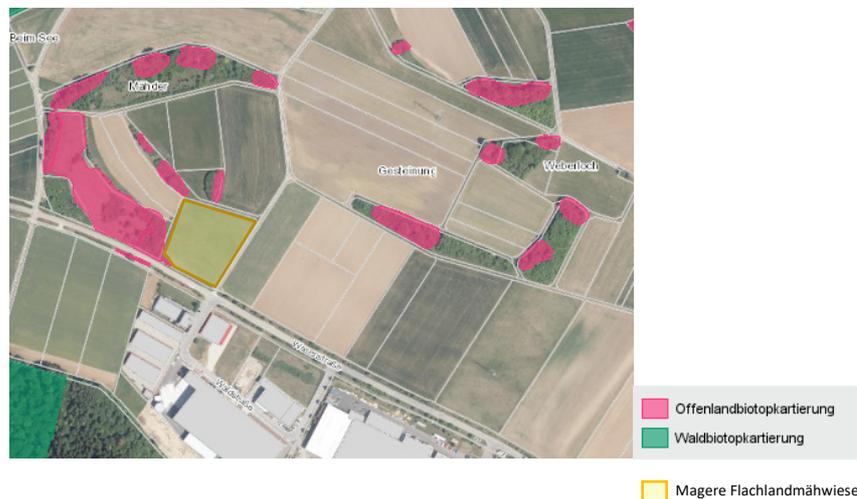


Abb. 3.1.3: Auszug aus geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW (2022)), ergänzende Darstellung (Skizze) Magere Flachlandmähwiese auf Flurstück 1946

Geschützte Biotope grenzen teilweise direkt an das Plangebiet.

Nach § 30 BNatSchG (Stand 2022) sind „Magere Flachlandmähwiesen“ gesetzlich geschützten Biotopen zuzuordnen. Im westlichen Gebietsrand auf Flurstück 1946 befindet sich eine solche Magere Flachlandmähwiese.

Im Südwesten befindet sich das Naturschutzgebiet „Hülbe bei Sulz“. Dieses Naturschutzgebiet sowie Landschaftsschutzgebiete sind nicht berührt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030, mit Ausfertigung vom 24.10.2013) ist rechtswirksam.

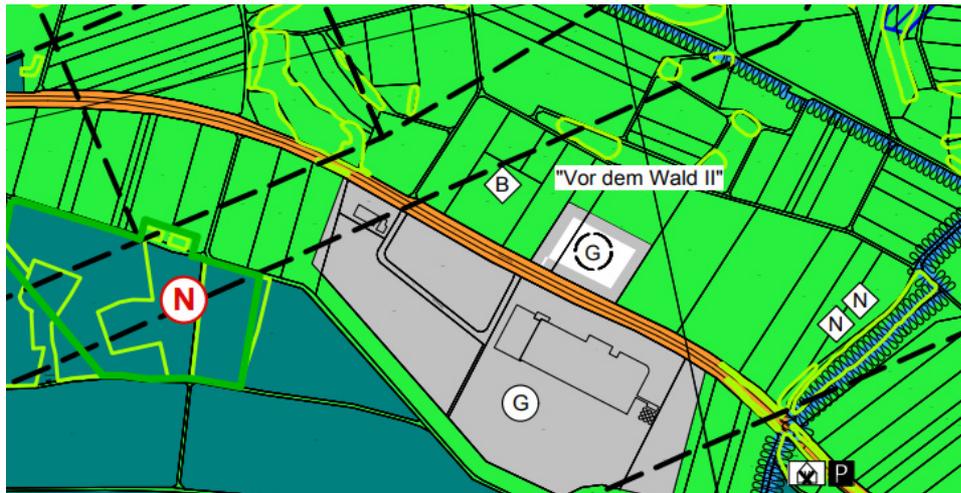


Abb. 3.2.1: Auszug aus Flächennutzungsplan Wildberg FNP Plan Ausfertigung Stand 24_10_2013

Die zu überplanenden Flächen befinden sich teilweise schon im Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen für Gewerbe, überwiegend sind die Flächen jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am südlichen Rand wird eine Verkehrsfläche überplant.

Der Flächennutzungsplan muss somit im Parallelverfahren durch die Stadt Wildberg fortgeschrieben werden.

4. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf der Hochfläche oberhalb (südwestlich) des Stadtteils Sulz am Eck, nördlich der Wasenstraße. Das derzeitige Gelände des Planbereiches steigt von Südosten nach Nordwesten von etwa 576 m ü. NN auf etwa 593 m ü. NN an. Der Gewerbestandort wird bereits durch Gewerbebestand südlich der Wasenstraße (wie Logistikbetrieb Firma Schuon, Firma Schwarzwald Sprudel, Garagenpark) geprägt.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 1817 teilw., 1841 teilw., 1842, 1843, 1844, 1844/1, 1845, 1846, 1847 teilw., 1941 teilw., 1942 teilw., 1945 teilw. und 1946 teilw. und umfasst eine Fläche von etwa 6,23 ha.

Die Baufläche ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die äußere Verkehrserschließung zum Gebiet ist gewährleistet.

5. Plankonzept

Die Alfred Schuon Unternehmensgruppe liefert maßgeschneiderte Transport- und Kontraktlogistiklösungen für Kunden unterschiedlicher Branchen. Derzeit werden rund 330 LKW disponiert und über 80.000 m² Logistikfläche bewirtschaftet. Dafür sind über 600 Mitarbeiter im Einsatz.

Mit dem Standort „Vor dem Wald“, der für die Lagerung und das Handling von Batterien für die Elektromobilität ausgelegt ist, konnte Schuon seine führende Position der Logistikabwicklung für Batterien ausbauen.

Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Lager- und Logistikabwicklungen soll mit dem nun geplanten Standort „Vor dem Wald II“, die Grundlage für eine erfolgreiche Weiterentwicklung dieser Aktivitäten geschaffen werden. Dazu sollen auf einem über 60.000 m² großen Grundstück rund 30.000 m² hochwertige und flexible Lager- und Logistikflächen entstehen, die bedarfsweise und somit voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Auch hinsichtlich neuer – sich verändernder - Technologien zeigt sich das Unternehmen



flexibel und offen und kann sich auf weitere zukunftsfähige Lagergüter einstellen und entsprechend auf die damit verbundenen Aspekte eingehen.

Die Lager- und Logistikflächen werden ergänzt um notwendige ergänzende Infrastrukturflächen und Anlagen. Dazu gehören ausreichend Parkierungsflächen für PKWs der Mitarbeiter und ankommende LKWs.

Für die LKWs ist ein öffentlicher Parkbereich vorgesehen, auf dem ankommende LKWs zu jeder Zeit einfahren können. Zusätzliche LKW-Parkierungsflächen sind im geschlossenen Bereich vorgesehen. Für Fahrpersonal sollen Ruheräume entstehen, um den neuen gesetzlichen Regelungen Rechnung zu tragen. Für die LKWs ist eine Tankstelle für Diesel oder synthetische Kraftstoffe vorgesehen. Zusätzlich sind Ladesäulen für e-LKWs vorgesehen. Ebenso ist eine Waschhalle für die LKWs vor Ort geplant. Damit wird sichergestellt, dass Fahrer und Fahrzeug im Geländebereich untergebracht und versorgt werden können und kein zusätzlicher ruhender Verkehr im öffentlichen Bereich – außerhalb des Geländes - entsteht. Die Parkraumproblematik wird durch den neuen Gewerbestandort nicht zusätzlich strapaziert.

Für die Lager- und Logistikflächen sind zusätzlich entsprechende Büro- und Sozialräume vorgesehen. Für das gesamte Personal soll in einem vorgesetzten Gebäudeteil eine Kantine entstehen, die auch von Mitarbeitern aus „Vor dem Wald“, mitgenutzt werden kann. Im darüberliegenden Bereich ist ein großzügiger Schulungs- und Konferenzraum geplant.

Für eine möglichst effektive Flächenausnutzung wurde das Gebäude, wo möglich, doppelstöckig geplant. Die einstöckigen Logistikflächen sind alle so ausgelegt, dass Regale aufgestellt werden können und somit nicht nur die Fläche, sondern auch die vollständige Höhe des Gebäudes genutzt werden kann. Zudem werden effiziente Lagerstrategien und innovative Bewirtschaftungsmethoden -wo möglich digitalisiert und/ oder automatisiert- umgesetzt um die Effizienz der Flächennutzung zu maximieren.

Das Gebäude ist im KFW55 Standard geplant und soll mit einer PV-Anlage ausgerüstet werden. Die Berücksichtigung ökologischer Aspekte ist uns wichtig. Der Brandschutz und die Sicherheitstechnik erfüllen höchste Ansprüche.

Am Standort „Vor dem Wald II“, sollen analog zu „Vor dem Wald“, vorwiegend Logistikabwicklungen für die Automobilbranche im Raum Nagold, Böblingen/ Sindelfingen und Stuttgart erbracht werden. Ein Schwerpunkt bildet die Batterielogistik. Die geplanten Projekte erstrecken sich von einfachen Pufferlagerungen bis hin zu komplexen, IT-basierten Versorgungen der Automobilproduktion. Dazu werden Teile vorgehalten, mittels moderner Kommissionierstrategien ausgelagert und zusammengestellt und zeitgenau an die Kunden mittels LKW versendet. Auch Umpack Tätigkeiten, Qualitätsmaßnahmen an Bauteilen, (Vor-) Montagen von Bauteilen und Zollabwicklungen können Bestandteil der zukünftigen Projekte sein. Ziel ist es, als Dienstleister sehr flexibel auf die Anforderungen der Kunden reagieren zu können. Dabei ist die Firma Schuon branchenoffen. Entsprechend werden die Flächen flexibel gestaltet, um zukünftig schnell und individuell auf alle Kunden eingehen zu können.

Der Betrieb ist an die Produktionszeiten der Kunden gekoppelt und ist daher dreischichtig geplant.

(Quelle: Firma Schuon)

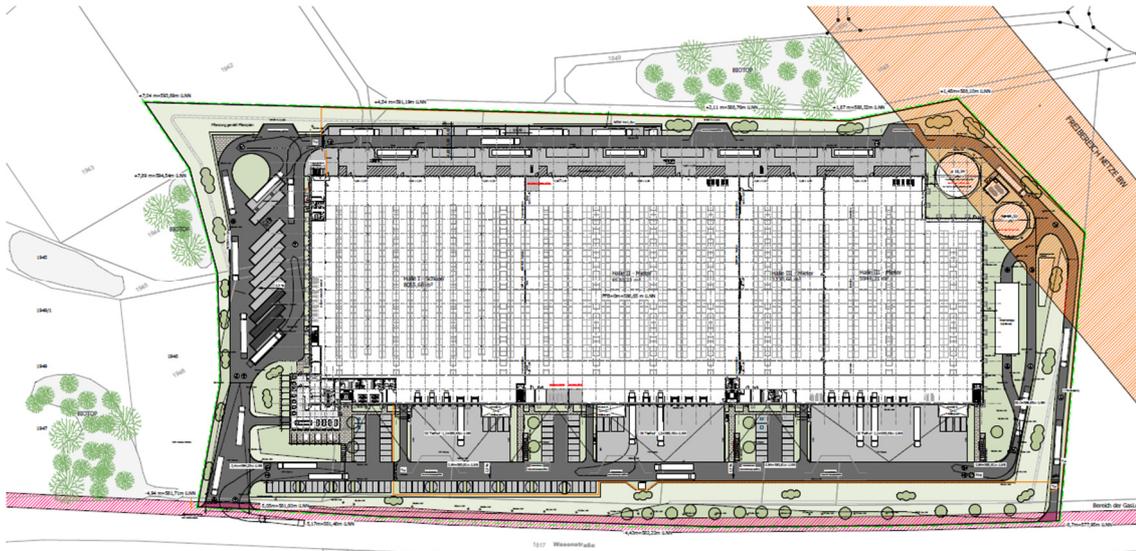


Abb 5.1: Grafik aus Lageplankonzept Firma Goldbeck, Stand Juni 2023



Abb 5.2: Grafik aus Lageplankonzept Firma Goldbeck, Mezzanin, Stand Juni 2023

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Aus dem Bauvorhaben der Firma Schuon geht klar hervor, dass das Plangebiet gewerblich als Lagerlogistikbetrieb genutzt wird. Entsprechend werden betrieblich bedingte Nutzungsarten zugelassen. Ein 3-Schichtbetrieb (24 h-Betrieb) ist vorgesehen.

Dazu zählt insbesondere die Zulässigkeit von Ruheräumen für den Aufenthalt von LKW-Fahrern für deren gesetzlich notwendige Ruhezeiten. Darunter werden explizit Räumlichkeiten verstanden, die zur Verbringung der regelmäßigen Wochenruhezeit vorgesehen sind. Dusch- und Kochmöglichkeiten gibt es in diesen Räumen nicht. Mit dieser Regelung wird der Rechtsprechung nachgekommen, Beschäftigten im Speditionsgewerbe Ihre Ruhezeiten im Gewerbebetrieb zuzulassen, sofern in diesen nicht dauernd gewohnt wird oder diese nicht wohnähnlich genutzt werden.

Zur Versorgung der Mitarbeiter wird die Zulässigkeit von Gastronomie für betriebliche Zwecke festgesetzt.



Ein Teil zur effizienten Logistik ist es, ankommende LKWs vor Ort waschen zu können. Daher sind Waschanlagen zulässig. Indem die Pflege am Logistikstandort möglich werden kann, wo ohnehin das Be- und Entladung erfolgt, vermeidet man zusätzliche Fahrten und schont damit die Umwelt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Objekt- und Erschließungsplanung. Das Gelände wird von der Wasenstraße abgegraben und passt sich dem Bild der gegenüber der Wasenstraße liegenden Gewerbebetriebe an. Im Nordosten wird die max. Gebäudehöhe durch die bestehende KV-Leitung der EnBW reglementiert (siehe dazu 6.10. Leitungsrecht).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) basiert auf der Berechnung, dass nur ein geringer Teil der Gebäudeflächen 2-geschossig ausgebaut wird. Treppenräume, Balkone, Terrassen und Loggien bleiben im Sinne von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO unberücksichtigt.

Trotz der hohen ausnutzbaren Gebäudehöhen (GHmax.) wird der Großteil der Gebäudeflächen 1-geschossig als Hallenflächen (insges. ca. 26.000 m²) zur Lagerung genutzt. Insofern liegt der Festsetzung der GFZ in Verbindung mit der GHmax. eine realistische Berechnung zugrunde.

6.3. Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise in offener Bauweise ausgewiesen, da die geplanten Gebäude über 50 m Länge erreichen werden .

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind so bemessen, dass das Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen realisiert werden kann.

6.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um Eingriffe in Grünflächen möglichst zu vermeiden, sind lediglich die der Versorgung des Vorhabens dienenden und technisch notwendigen Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie freistehende Werbeanlagen in Grünflächen zulässig. Alle anderen Nebenanlagen sind in den Gewerbeflächen bzw. Verkehrsflächen zulässig.

6.6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich privat und gehen aus der Objekt- und Erschließungsplanung hervor.

6.7. Versorgungsflächen

Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaik auf mindestens 900 kWp wird über die Mindestanforderung des Landes (von 300 kWp) hinaus ein positiver Beitrag zugunsten der umweltfreundlichen und nachhaltigen Energiegewinnung geleistet.

Die Installation der PV-Module wird in Hinblick auf Verschattungsflächen ausschließlich auf dem Hauptdach vorgenommen.

Aus technischen Gründen sowie aus Gründen der möglicherweise eingeschränkten Verfügbarkeit von Solarmodulen kann die Installation der Photovoltaikanlage erst innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Betriebsgebäudes erfolgen.



6.8. Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Südöstlich des Plangebietes, auf der anderen Straßenseite der Wasenstraße befindet sich eine Retentionsanlage, deren natürliche Funktion durch den Zulauf von Abwässern gewährleistet wird, die als Vorstufe über ein Becken gefiltert werden. Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer (Schmutz- und Hofflächenwasser) werden in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und bei erhöhter Abflussmenge dieser Retentionsanlage zugeführt. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser wird separat in die Retentionsanlage eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes (BIT Ingenieure, Karlsruhe 2023).

Um das Baugebiet vor Oberflächenwasser von außen zu schützen, werden auf den Böschungskronen Richtung Nordosten und Nordwesten kleine „Wälle“ errichtet. Hierdurch wird das Oberflächenwasser zurückgehalten.

6.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.9.1. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen Gehwege und Stellplätze für PKWs und Fahrräder einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

Auf wasserdurchlässigen bzw. teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M1)

Da durch die große Frequenz von LKWs die Tragschicht der Fläche entsprechend stark versiegelt sein muss, soll zumindest an den PKW-Stellplätzen wasserdurchlässiger Unterbau gewährleistet sein.

6.9.2. Grundwasserschutz/ Gewässerschutz

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden. Die Beschichtung verhindert, dass Metallionen aus der Dacheindeckung gelöst werden. Sie dient dem Schutz von Grund- und Oberflächengewässern. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M3)

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind LKW-Stellplätze wasserundurchlässig auszuführen; das von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser soll an die bestehende Mischwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

Möglicherweise auslaufende Gefahrenstoffe werden ordnungsgemäß aufgefangen.

Für die Rückhaltung von verwendetem Löschwasser ist eine „abgesenkte“ Bodenplatte geplant. Dort sammelt sich das möglicherweise kontaminierte Löschwasser und wird von dort fachgerecht entsorgt.

6.9.3. Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern.



Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert und soweit wie möglich ausgeglichen werden.

Durch die schonende Behandlung des Oberbodens und den angestrebten Massenausgleich werden Beeinträchtigungen des Bodens gemindert. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M2)

6.9.4. Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Daher ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu erstellen, die u. a. auch Maßnahmen für Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Artenschutz berücksichtigt. Die Dokumentation erfolgt in einem Umweltbericht (HPC AG, Juni 2023, s. Anhang).

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Als erste Stufe erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung; die Ergebnisse liegen vor (HPC AG, Juni 2023, s. Anhang). Die Relevanzprüfung erfolgte auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse und unter Berücksichtigung der Auswirkungen, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden.

Aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld, sowie der Verbreitungssituation der zu prüfenden artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, kann eine Relevanz für Fledermäuse und Brutvögel abgeleitet werden. Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für diese Artengruppen im Zuge des Planvorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer vorsorglichen Betrachtung, unter Berücksichtigung der Erhebungen vor Ort und der Vorhabenswirkungen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Verletzung oder Tötung von Fledermäusen in Sommerquartieren und in Gehölzen brütenden Vogelarten während der Brutzeit sind geeignete Rodungszeiten im Zuge der Baufeldfreimachung zu beachten. Der geeignete Zeitraum hierfür liegt zwischen November und Februar.
- Bei der Beräumung des Baufelds (Abschieben von Oberboden) sind die Brutzeiten von Offenlandarten, wie der Feldlerche zu beachten. Der geeignete Zeitraum hierfür liegt zwischen August und Februar
- Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M6)
- Um Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasflächen effektiv zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Es wird empfohlen, dies im Bebauungsplan festzusetzen. Details können der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) entnommen werden.



Ausgleichsmaßnahmen zur Mageren Flachlandmähwiese dienen dem funktional- und flächengleichen Ausgleich eines geschützten Biotops. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M8)

Die Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Maßnahme M13 dient der Stützung der lokalen Zauneidechsenpopulation. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M9 bis M13)

6.10. Leitungsrecht

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Aufgrund dieser vorhandenen 110-kV-Leitung der Netze BW und dem damit verbundenen Schutzbereich von 30 m, besteht im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW. Dieser Bereich ist von der Bebauung freizuhalten bzw. bei einer Unterbauung beträgt die maximale zulässige Gebäudehöhe 591,5 m ü. NN. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden die geplanten Sprinklertanks und die dazugehörige Sprinklerzentrale teilweise in diesen Schutzbereich hineinragen.

Die im südlichen Randbereich des Geländes vorhandenen Gas- und Stromleitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhengniveaus) gefährdet werden.

Der bestehende Kabelverbund für Glasfaser befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Wasenstraße, außerhalb des Leitungsrechtes.

6.11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für einen schützenden Übergang des Gewerbegebietes zur umgebenden Landschaft, speziell zu der benachbarten Flachmähwiese im Westen und den Biotopen im westlichen und nördlichen Anschluss wird eine Eingrünung festgesetzt.

Die privaten Grünflächen und Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Sie unterstützen zudem die Durchlüftung des bebauten Teils des Plangebiets.

Begrünte Fassaden bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Begrünte Fassaden mindern weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Freiflächen aufweisen, und werten das Landschaftsbild im Plangebiet auf.

Begrünte Dachflächen erfüllen viele Funktionen im Naturhaushalt: Sie nehmen natürliche Bodenfunktionen wahr, dienen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wirken klimatisch ausgleichend und beleben das Landschaftsbild. Zudem bieten sie ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M4)

Weiterhin stellen sie einen klimatischen Ausgleich für die großflächig bebauten und versiegelten Flächen dar.



7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Bauvorschriften lassen die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu - Flachdächer gehören in Bezug auf eine Solaranlage zu den dankbarsten Standorten, weil die Solarmodule auf den idealen Neigungswinkel (in unseren Breiten sind dies 30°) und auf die ideale Südausrichtung bestens eingestellt werden können.

Die Beschränkung greller Fassadengestaltung trägt zur Einbindung des Gebäudekörpers in die Landschaft bei. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M7)

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen in Gewerbegebieten entfalten aufgrund ihrer Größe und insbesondere ihrer baulichen Höhe oftmals negative Wirkungen auf das innere Erscheinungsbild und durch ihre Fernwirkung auch über das Gebiet hinaus. Aus diesem Grund werden gestalterische Einschränkungen festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Artenschutzes auf eine insektenschonende Beleuchtung zu achten ist (siehe dazu 6.9.4).

7.3. Einfriedungen

Falls Sicherungen des Gewerbebetriebes durch Einfriedungen erforderlich sind, sollen diese von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Bei Wendeanlagen ist ein Abstand von 1,00 m ab dem Fahrbahnrand zur Einfriedung einzuhalten (Freihaltezone).

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Festsetzungen über die Materialien der Einfriedungen getroffen. Sie sollen zu einer einheitlichen Gestaltung insbesondere zum Straßenraum beitragen.

7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

Die Bepflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M5)

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. Die Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.



9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	6,23	ha	100	%
Gewerbegebiet	3,95	ha	63,4	%
Private Verkehrsfläche	0,98	ha	15,7	%
Private Grünfläche	1,30	ha	20,9	%

10. Anlagen

1. Umweltbericht, HPC AG, Rottenburg, 29.06.2023
2. Erweiterte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG, Rottenburg, 19.06.2023
3. Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, HPC AG, Rottenburg, 15.03.2023
4. Geotechnischer Bericht, HPC AG, Rottenburg, Mai 2022
5. Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik Finkenberger und Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart, 26.01.2023
6. Schall-Immissionsprognose - ergänzende Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope, GN Bauphysik Finkenberger und Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart, 01.02.2023
7. Gebäudeansichten Logistikhalle, Goldbeck Süd GmbH, Stuttgart, 15.06.2023

Wildberg, den

Ulrich Bünger
Bürgermeister

Rottenburg, den

Fabian Gauss
GAUSS Ingenieurtechnik GmbH