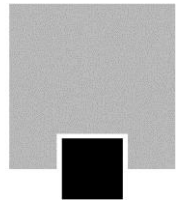


KREIS: HEILBRONN
STADT: LEINGARTEN
GEMARKUNG: GROßGARTACH

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Mühlpfad Nordwest, 3. Bauabschnitt“

nach § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 20.01.2016 / 30.08.2016 / 21.09.2016

Bearbeiter/in: A. Tiefau, S. Hofmann

KMB

Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

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

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Südgrenze der Flurstücke 3310, 3322 und 5136
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 3312 und 5165/1
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 5169/5, 5164/1, 5288/3, 5288/1, 5288/2, 5271/1, 5289/1, 5289/2, 5289/4, 5289/6, 5289/5, 5289/7, 5290/1, 5291/1 und 5993
- im Osten durch die Westgrenze des landwirtschaftlichen Weges, Flurstück 5993.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Leingarten plant entsprechend den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen im Norden der Ortslage.

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in mehreren Bauabschnitten weitere Gewerbeflächen als Erweiterung des Gewerbegebiets „Mühlpfad“ entstehen. Mit dieser Entwicklung soll der Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Im Gegenzug zu der Neuausweisung an Gewerbeflächen werden westlich des Plangebiets bereits ausgewiesenen Flächen aus dem FNP herausgenommen und somit für die Landwirtschaft gesichert.

Aufgrund der konkreten Anfrage nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von rd. 8,5 ha, stehen auf der Gemarkung Leingarten keine Alternativstandorte mit diesem Flächenumfang zur Verfügung. Die noch vorhandenen, innerörtlichen gewerblichen Baulücken befinden sich entweder bereits im Eigentum von Firmen und dienen als Erweiterungsflächen für bereits ansässige Betriebe oder sie verfügen nicht über die erforderliche Dimensionierung.

Die Anbindung des Gesamtgebiets soll sowohl über die bestehenden Gebiete, als auch über einen neuen, direkten Anschluss an die L 1105 erfolgen. Dieser wurde bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes „Mühlpfad Nordwest“ hergestellt.

Die Fortentwicklung des Gewerbegebietes „Mühlpfad Nordwest“ soll nun mit den vorliegenden Planungen zum dritten Bauabschnitt umgesetzt werden.

2.2 Landes und Regionalplanung

In der derzeit gültigen Fassung (Rechtsverbindlich am 03.07.2006) ist der Planbereich der Gemeinde Leingarten als „regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen“ (Plansatz 2.5.5) ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 der Gemeinde Leingarten sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan somit nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dessen Änderung im Parallelverfahren vorgesehen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen derzeit noch keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2-10 BauGB.

2.6 Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich dabei um das Denkmal AD 25 „Hipfelhofer Weg“, eine Siedlung der Urnenfelderzeit.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets „Mühlpfad V“ der Gemeinde Leingarten. Das Areal endet im Osten an den Hochspannungsleitungen und erstreckt sich Richtung Westen bis zu einer Gehölzfläche in der Ackerflur.

Das Gelände steigt von Südwesten Richtung Norden um im Osten einen Sattel auszubilden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich Großteiles in Privatbesitz, teilweise im Besitz der Gemeinde. Durch eine entsprechende Umlegung wird die Umsetzung der Planung sichergestellt.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das neue Plangebiet kann von Süden über bestehende Straßenflächen erschlossen werden.

Es sind durch die Verlängerung der Siemensstraße und der Benzstraße bereits zwei Anbindpunkte vorhanden über die die verkehrlich Anbindung möglich ist.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt über den ersten Bauabschnitt an die Landesstraße L 1105 und über die Flächen des Gebietes „Mühlpfad“ an die B 293.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den oben beschriebenen, angrenzenden Verkehrsanlagen enthalten.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die in den südlich angrenzenden Bereiche vorliegenden Höhenfestsetzungen und Festsetzungen zur Dachgestaltung für diesen Bauabschnitt fortzusetzen.

Aufgrund der konkreten Anfrage eines Unternehmens ist zwar im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung mit anderen Gebäudekubaturen zu rechnen, jedoch soll, bedingt durch das vorhandene Gelände die Höhengestaltung entsprechend der vorhandenen Bebauung weiter entwickelt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem bereits erwähnten Ansiedlungswunsch ist für die Flächen des Plangebiets die Ausweisung als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO vorgesehen.

Durch die im Süden angrenzenden Gewerbegebiete, in denen sich auch Wohnnutzung findet, ist es erforderlich die geplanten Nutzungsarten einzuschränken. Im weiteren Verfahren wird daher eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, die diese Konfliktsituation beurteilen wird. Gegebenenfalls kann zum Schutz der benachbarten gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen eine Lärmkontingentierung erforderlich werden.

Tankstellen sind aufgrund der, für diese Nutzung ungeeigneten Lage des Standortes von den baulichen Nutzungen nach § 9 BauNVO ausgeschlossen. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind für das westlich der neuen Erschließungsstraße (Verlängerung Benzstraße) liegende Grundstück zusätzlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Daneben sind Einzelhandelsnutzungen zur Freihaltung der Flächen für das produzierende Gewerbe ebenfalls ausgeschlossen.

Des Weiteren können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Für die Grundstücke östlich der Benzstraße sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhengestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der angrenzenden Gebiete. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen entspricht dies auch dem tatsächlichen Bedarf von gewerblichen Interessenten. Als Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden auf max. 14 m begrenzt. Auch diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauungspläne.

Als Bezugshöhe für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgelegt. Diese Höhen werden über die Geländehöhen mit dem Schnittpunkt der Gebäudemitte ermittelt.

Aufgrund der Notwendigkeit von großen zusammenhängenden Gewerbeflächen und Hofflächen im Gle1 auf gleicher Ebene sind Geländemodellierungen gegenüber der natürlichen, etwas hängigen Topographie, von über 2,0 m erforderlich und zulässig. Höhenbeschränkungen ergeben sich aus den jeweiligen Erfordernissen und werden somit aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes nicht begrenzt. Im Gle2 wird die Höhe von Wallschüttungen und Geländemodellierungen auf 2,0 m begrenzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. In Anbetracht der angefragten, gewerblichen Nutzung wird ein großzügiges Baufenster festgelegt, welches alle Möglichkeiten zur gewerblichen Ansiedlung offen hält.

Dementsprechend lässt die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise die Gebäudelängen von Einzelgebäuden oder Gebäudegruppen unbegrenzt.

Im östlichen Randbereich des Plangebiets verläuft die Hochspannungsleitung „Neckarwestheim-Neckarelz“. Eine Unterbauung im Schutzstreifen dieser Leitung ist im Laufe des Verfahrens mit dem zuständigen Träger abzustimmen.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluß an die jeweils von Süden kommenden Verkehrsflächen der Siemens- bzw. der Benzstraße. Diese wurden in den bereits erschlossenen Gebieten so vorgerichtet, daß eine Anbindung problemlos möglich ist.

Innerhalb des Plangebiets, in dem die Ansiedlungen von nur einem Unternehmen als wahrscheinlich gilt, ist keine weitere öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Somit besteht die Möglichkeit eine interne Erschließung der gesamten Gewerbefläche an die betrieblichen Bedürfnisse anzupassen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Durch die vorbeschriebenen Anschlusspunkte in den angrenzenden Verkehrsanlagen, kann eine ausreichende Medienversorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Aufgrund der Topographie und der bereits vorhandenen Grünflächen ist derzeit eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Hierzu soll am südlichen Randbereich des Plangebiets, auf den vorhandenen Grünflächen eine oberflächliche Ableitung in Mulden sowie eine Rückhaltung über Retentionsflächen erfolgen.

Das Konzept ist abschließend mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Heilbronn abzustimmen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Boden, Natur, Landschaft, Gewässer und Grundwasser werden Festsetzungen zu Belägen von Stellplatzflächen, zu Dachmaterialien, zur Dachbegrünung und Retentionsflächen getroffen.

4.8 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur inneren Durchgrünung des Industriegebiets und Abgrenzung zu den bereits vorhandenen Plangebietten werden entsprechende flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

Die Pflanzgebotsflächen entlang des nördlichen Randbereichs werden in Form von flächenhaften Baum-/Strauchpflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Wallschüttungen und Modellierung zulässig, die jedoch in ihrer Höhe begrenzt werden.

In Bereichen, in denen auch eine Regenwasserableitung erfolgen soll, sind Baumpflanzungen vorzunehmen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote für Einzelbäume bezogen auf die Grundstücksgröße sowie die Bepflanzung von Stellplatzanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Ausnahme von technischen Aufbauten sind auch die Dächer der Gebäude zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 15 cm. Bei Solaranlagen ist es möglich die Dachbegrünung zu Gunsten von Baumpflanzungen zu reduzieren.

Zur Sicherung des am Westrand gelegenen Gehölzes ist die Festsetzung als Pflanzbindung vorgenommen worden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

4.9.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für das Plangebiet sind flache und flach geneigte Dächer zwischen 0° und 10° zugelassen.

4.9.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern

Eine Gliederung der Baukörper, für die keine Längenbegrenzung vorgegeben ist, ist ab einer Länge von 50 m durch baugestalterische Mittel, wie etwa Form- oder Materialwahl, vorzusehen.

Ebenso sind Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen getroffen.

4.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen entlang der Nachbargrenzen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,1 m erlaubt. Als tote Einfriedungen müssen sie zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 0,1 m zum Boden aufweisen.

Zur Schonung des Naturhaushaltes werden auf gering belasteten Flächen (bspw. Pkw-Stellplätze) wasserdurchlässige Beläge vorgegeben. Die unbebauten Flächen, die nicht als Hof- oder Lagerplätze verwendet werden, sind gärtnerisch anzulegen.

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	ca.	10,13 ha	
abzüglich:			
- bestehende öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,02 ha	
- bestehende öffentliche Grünflächen	ca.	0,70 ha	
<hr/>			
Bruttobauland	ca.	9,41 ha	100%
abzüglich:			
- öffentliche Grünflächen	ca.	0,01 ha	0%
- Verkehrsflächen	ca.	0,15 ha	2%
<hr/>			
Nettobauland	ca.	9,25 ha	98%

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet wurde im August 2015 durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 5 Brutvogelarten mit 7 Brutpaaren nachgewiesen

Im Untersuchungsgebiet wurden trotz des eher ungünstigen Nahrungsangebots in der intensiv genutzten Ackerflur zwei Brutplätze der Feldlerche innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Tötungen fluchtunfähiger Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) im Zusammenhang mit der Modellierung der Baufelder sind möglich.

Zur Stabilisierung und Förderung der Feldlerchenvorkommen sollen zwei Buntbrachen (entsprechend den beiden im Plangebiet vorkommenden Brutpaaren der Feldlerche) mit einheimischen Wildkräutern angelegt werden. Diese sollen jeweils eine Fläche von rund 1.500 m² umfassen (50% als Schwarzbrache, 50% als Buntbrache).

Bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahme entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 20 NatSchG BW i.V.m. § 44 BNatSchG.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Mühlpfad Nordwest, 3. Bauabschnitt“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, vom August 2015 wird verwiesen.

6.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im B-Plangebiet entsteht für das Schutzgut **Boden** ein **Defizit** von – 197.617 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von - 197.617 BWE * 4 ÖP/BWE = - **790.470 ÖP**.

Eine **Dachbegrünung** als Minimierungsmaßnahme führt zu einem **Gewinn** an **177.600 ÖP**.

Für das Schutzgut **Flora / Fauna / Biotopstrukturen** führt die Umsetzung der Planung zu einer Aufwertung von 55.580 Biotopwertpunkten = **55.580 ÖP**.

Durch die Planung kommt es zu einem **Gesamtdefizit** von - 790.470 ÖP + 177.600 ÖP + 55.580 ÖP = - **557.290 ÖP**.

Mögliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen liegen derzeit der UNB des Landratsamt Heilbronn zur finalen Abstimmung vor.

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 29. Oktober 2015 hat ergeben, dass zum Schutz von angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm die maximal zulässigen Lärmemissionen je Quadratmeter, insbesondere in der Nachtzeit, zu begrenzen sind.

Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen bilden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 [3] für geplante Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Dabei wurde von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Zeitbereichen tags und nachts bei Industriegebieten von $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ ausgegangen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Zeitbereich tags eine Einschränkung der maximal zulässigen Emissionen notwendig ist und die Anhaltswerte der DIN 18005-1 [3] für geplante Industriegebiete um mindestens 3 dB(A)/m^2 an den Teilflächen 1 und 4 unterschritten werden. Im Zeitbereich nachts werden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 [3] für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht erreicht. Es sind somit Einschränkungen notwendig.

Um die bestehende Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, werden im vorliegenden Bebauungsplan die einzelnen Flächen im Industriegebiet je nach ihrer Lage und Entfernung zum Immissionsort durch zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO [5] unterteilt. Es handelt sich um die Festlegung eines so genannten „flächenbezogenen Schalleistungspegels“, der das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m^2 Fläche abgestrahlte Schalleistung ist.

Für jeden Betrieb und jede Anlage in der jeweiligen Teilfläche, für welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) an den maßgebenden Immissionsorten keinen höheren Beurteilungsspiegel nach TA Lärm [4] erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche des jeweiligen Teilgebietes der jeweils festgesetzte Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde.

Würde man keine Geräuschkontingentierung vornehmen, könnten einzelne, sich zeitlich vor anderen ansiedelnden Unternehmen die zur Verfügung stehenden, unbeschränkten Emissionskontingente komplett ausnutzen. Die Ansiedlung weiterer neuer Betriebe und/oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wären daraufhin in manchen Bereichen nur noch sehr schwer, auf bestimmten Baugrundstücken unter Umständen gar nicht mehr möglich. Daher wurde ein möglicher Bauabschnitt II auch bereits in der Geräuschkontingentierung als planerische Vorbelastung berücksichtigt.

Zum Schutz der bestehenden schützenswerten Bebauung wurde für die geplanten Industrieflächen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen maximale flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) des zu beurteilenden Betriebs nach TA Lärm [4] ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Geräuschkontingentierung ist.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2015 und 2016 durchzuführen.

8. UMLEGUNG

Zur Realisierung der Planung ist ein amtliches Umlegungsverfahren nach BauGB bereits eingeleitet worden.