

Zweckverband Eichwald

Stadt Sachsenheim

Stadt Oberriexingen

Gemeinde Sersheim

K M B



## **BEGRÜNDUNG** gemäß §9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplan

## **Gewerbepark „Eichwald“**

Stand Oktober 2004  
Geändert 21.4.2006

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 19. Juli 2004  
Müller / ma

**K M B**  
Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten BDA  
+ Stadtplaner,  
beratende Ingenieure BDB  
Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg

U. Müller

# INHALT

## A Begründung des städtebaulichen Konzepts und der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Erfordernis der Planaufstellung	4
5.	Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Gesamtstandort "Industrie- und Gewerbepark Eichwald"	5
5.1	Topographie, Hydrogeologie, Baugrund, Altlasten	5
5.2	Klima, Lärm	5
5.3	Aktuelle Nutzung	6
5.4	Vegetation und Fauna	6
6.	Städtebaulich-räumliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.1	Landschaftliche und siedlungsräumliche Konzeption	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	9
6.4	Ver- und Entsorgung	10
7.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	11
7.1	Ziele der Landschaftsplanung	11
7.2	Eingriffe	11
7.3	Vermeidung von Eingriffen	12
7.4	Eingriffsminderung	12
7.5	Sonstige Begründung zur Grünordnung	14
8.	Flächenbilanz und Bodenordnung	15
9.	Umweltverträglichkeitsprüfung	15
10.	Kosten der Erschließung	15

## B Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **A Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Städte Sachsenheim, Oberriexingen sowie die Gemeinde Sersheim haben in einer Satzung den Zweckverband „Eichwald“ mit Sitz in Sachsenheim gegründet. In den drei Gründungsgemeinden wird die Stadt Bietigheim-Bissingen als 4. Mitglied dem Zweckverband Eichwald beitreten.

Zweck dieses Verbandes ist zum Einen der Erwerb einer bundeseigenen ehemals mit militärisch genutzten Fläche von insgesamt 61 ha, sowie deren Nutzungsentwicklung. Der Erwerb der Fläche wurde mit Kaufvertrag vom 23.06.1994 getätigt.

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrten in den Verbandsgemeinden Sachsenheim und Sersheim hat der Zweckverband Eichwald über Bebauungspläne die Südumfahrung Sachsenheim und Sersheim beschlossen. Mit dem Bau dieser Maßnahme wurde Ende des Jahres 2003 begonnen. Bei den bisherigen Arbeiten handelt es sich um Arbeiten im Bereich der Brücken und Unterführungsbawerke. Mit dem Bau der Straßentrasse soll im November 2004 begonnen werden.

Mit aktueller Fortschreibung des Regionalplanes hat der Verband Region Stuttgart nördlich der geplanten Umgehungsstraße einen regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkt zur mittelfristigen Realisierung aufgenommen. Diese Planung wurde auch zwischenzeitlich in die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Sachsenheim rechtskräftig übernommen.

Der vorliegenden Bebauungsplanung vorausgegangen sind alternative Entwicklungskonzepte für das gesamte Zweckverbandsgebiet und daraus abgeleitet, ein städtebaulicher Entwurf für eine langfristig beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung am Standort Eichwald mit einer Gebietsgröße von 52 ha.

Auf Grund der Lage des Eichwaldareals fernab von den bebauten Siedlungsbereichen der Verbandsgemeinden, hat der Zweckverband Eichwald die Möglichkeit sowohl gewerbliche als auch Flächen für industrielle Nutzung bereit zu stellen. Die Planung basiert auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das bereits die Entwurfsreife einer verbindlichen Bauleitplanung besitzt. Entsprechend des Bedarfs soll ein 1. Bauabschnitt mit einer Flächengröße von ca. 25 ha erschlossen werden. Die Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan Gewerbepark Eichwald, 1. BA.

Das Gebiet befindet sich nördlich der geplanten Umgehungsstraße Sachsenheim/Sersheim. Das Gebiet wird erschlossen über die Knotenpunkte 3 und 4 (T-förmige Einmündungen). Das Gewerbe- und Industriegebiet wird so entwickelt, dass sowohl die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, als auch mit der Maßgabe, dass ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verbunden mit einer hohen gewerblichen Nutzungsdichte erzielt werden kann. Der geplante Gewerbe- und Industriepark Eichwald ist ein interkommunales Vorhaben, das zur erhöhten Effizienz von Infrastruktur und zur Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch beiträgt. Es ist darüber hinaus in der Lage, auch größere Grundstücke für die Aussiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf, städtebaulich und landschaftsverträglich anzubieten.

## **2. Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Standort des Geltungsbereichs liegt auf der Gemarkung Sachsenheim, an der geplanten Südumfahrung Sachsheim/Sersheim. Er wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- im Norden durch den Kompostplatz östlich und Streuobstbereiche mit Kleingärten westlich.
- im Westen durch landwirtschaftliche Brachflächen im Bereich der Aufschüttungsbereiche der ehemaligen Radarstation.
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg 3732.
- im Südosten durch den landwirtschaftlichen Weg 3655 mit jeweils angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- im Süden durch die Nordgrenze des Bebauungsplans der geplanten Südumfahrung Sachsenheim/Sersheim.

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 25 ha.

## **3. Übergeordnete Planungen**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Sachsenheim ist das Gebiet Industrie- und Gewerbepark Eichwald als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser gemeinsame Standort eines aus regionalplanerischer Sicht wirtschaftlich zu kräftigenden Mittelbereichs soll darüber hinaus zur Ergänzung des stark belasteten Kernraums der Region Stuttgart dienen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht damit den Zielen des verbindlichen Regionalplans der Region Stuttgart. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das vorgelegte Plankonzept überwiegend ausdrücklich gut geheißen. Die Anregungen aller Träger öffentlicher Belange wurden bei der Überarbeitung zum Entwurf des Bebauungsplans soweit als möglich berücksichtigt.

## **4. Erfordernis der Planung**

Nach § 1 Abs 3 BauGB haben die Gemeinden bzw. Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umsetzung der o. g. Planungsziele erfordert eine vorausschauende Planung als Rechtsgrundlage. Die bestehenden und die zu erwartenden Nutzungskonflikte bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Eingriff in Natur und Landschaft, Anbindung an das übergebietliche Straßennetz sowie die übrige Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordern Festsetzungen des Planungs- und Bodenrechtes sowie des Städtebaurechtes. Als Grundlage hierfür hat der Gesetzgeber den Bebauungsplan nach Baugesetzbuch vorgesehen.

## 5. Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Gesamtstandort Industrie- und Gewerbepark Eichwald

### 5.1 Topografie, Hydrogeologie, Baugrund, Altlasten

Das Gebiet befindet sich naturräumlich im Bereich der Haupteinheit „Neckar-Keuper-Gäuplatten“. Innerhalb dieser ist es dem Neckarbecken und hier insbesondere der Metterplatte zuzuordnen. Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Naturparks „Stromberg“ auf einem flachwelligen Höhenrücken. Die flachen Geländemulden entwässern die Topografie nach Süden in Richtung Enz und nach Norden in Richtung Mettertal. Die Geländeneigungen im Geltungsbereich betragen zwischen 0 und 3 %.

Geologisch liegt das Gebiet in der Übergangszone zwischen den Keuperschichten im Stromberggebiet und dem Muschelkalkgebiet des Enz- und Neckarlandes. Hierbei ist es dem Gipskeuper zugehörig. Die Hochflächen werden überwiegend von Braunerden aus Lehm bis lehmigem Sand auf Keuper mit Lösslehmauflage gebildet. Im Bereich des gesamten ehemaligen Militärgeländes Eichwald wurde für den Bau des ehemaligen Flughafens eine Geländeeinebnung mit großflächigem Ab- und Auftrag vorgenommen. Die Auffüllungen beginnen am Waldrand im Westen und reichen bis zur Oberriexinger Straße. Die Mitte dieser Fläche wurde dabei nicht verfüllt. Der Baugrund ist für die gewerbliche Nutzung geeignet, die Klärung der Anforderungen im Einzelfall ist Sache des Bauherrn. Der Geltungsbereich ist Teil eines ehemals militärisch genutzten Areals (Raketenabschussbasis). Vereinzelt waren Hochbauten auch im Geltungsbereich vorhanden, die mittlerweile abgebrochen sind. Aus den dortigen Gründungserfahrungen sind keine Schwierigkeiten zu erwarten. Der „Zweckverband Eichwald“ hat auf dem Gelände Altlastuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Altlastenuntersuchung ergeben sich Altlastenverdachtsfälle im Bereich der Planstraße A. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit Bodenverunreinigungen dargestellt. In Bezug auf das Gutachten ergeben sich für die übrigen Bereiche, also insbesondere der privaten Grundstücksbereiche sowie öffentlichen Grünflächen keine weiteren Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die oben beschriebenen Verdachtsflächen im öffentlichen Bereich beachtet und geeignete Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung des „Eichwaldareals“ wurde das Grundwasser untersucht und die Grundwasserstände erhoben. Das Grundwasser wird in diesem Abschnitt auf der Letten-Keuper-Schicht gestaut. Im Bereich der Ortsumfahrung Sachsenheim/Sersheim (L 1125) liegt der Grundwasserspiegel zwischen 251 und 254 m über NN, d. h. ca. 7 bis 10 m unter Gelände. (Siehe Gutachten Smoltczyk + Partner vom 21.03.1996).

Große Teile des Geltungsbereich befinden sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Riexingen. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes sind unter Punkt 7.4 näher erläutert.

### 5.2 Klima, Lärm

#### 5.2.1 Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9°, die durchschnittliche jährliche Niederschlagswerte bei 700 mm pro m<sup>2</sup> (Erläuterung zur geologischen Karte, Blatt 7020, 1981).

Eine detaillierte klimatologische Untersuchung für das Untersuchungsgebiet liegt nicht vor. Für das Umfeld der Ortsumfahrung Sersheim (Abschnitt 1 der Umgehung) wurden im Zeitraum von Mai – Juli 2000 die klimatologischen Verhältnisse näher untersucht (Büro Ökoplana 2000). Diese Untersuchungen ergeben, dass die Luftproduktion auf der Hochfläche auf Grund des niedrigen Bewuchses und des ebenen Reliefs sehr hoch ist. Durch die gute Durchlüftung wird die entstehende Kaltluft allerdings relativ schnell abtransportiert bzw. mit wärmeren Luftschichten vermischt, so dass die Lufttemperatur in Strahlungsnähten nicht zu stark abnimmt, wie in schlechter durchlüfteten Bereichen.

Durch die beabsichtigte Flächenversiegelung ist eine lokale Überwärmung zu erwarten, die nachts zu Konvektionsströmungen führt. Bei der Anordnung überbaubarer Teilflächen sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die geplanten Erschließungsanlagen als Luftaustauschbahnen wirksam werden. Die vorherrschende Windrichtung aus Westen und wird vorwiegend durch überregionale und regionale Wettersituationen geprägt. Bei Windrichtungen um Südwest könnten luftverunreinigende Emissionen aus dem Planungsgebiet auf die Wohnbebauung von Sachsenheim einwirken. Dieser Problematik wird durch Ausweisung von Gewerbegebietsbereichen an den Gebietsrändern des Gewerbegebiets Rechnung getragen. Darüber hinaus wird der als Industriegebiet ausgewiesene Teilbereich in der Nutzung so eingeschränkt, dass vor allem staubende und geruchsemitierende Betriebe ausgeschlossen sind.

### 5.2.2 Lärm

Auf Grund der Lage des Gebietes fernab von jeder Bebauung, konnte auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet werden. In Vorabstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde innerhalb des Plangebiets auf die Möglichkeit zur Zulassung von Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal verzichtet. Durch diese vorgesehene Einschränkung sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebietsteil kann im gesamten Gewerbegebiet ein Drei-Schicht-Betrieb zugelassen werden, ohne auf eine schützenswerte Wohnbebauung Rücksicht nehmen zu müssen.

### 5.3 Aktuelle Nutzung

Das Gebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen, überwiegend Ackerflächen, geprägt. Hierbei überwiegt der Getreideanbau, insbesondere von Weizen. Kleinflächiger wird auch Mais angebaut. Teilweise sind die ackerbaulich genutzten Flächen still gelegt, wodurch sich jüngere, brache Stadien eingestellt haben.

Bei Realisierung der Planung werden den Pächtern Wirtschaftsflächen entzogen. Die Bodengüte ist als mittel bis gering einzustufen. Die Verbandsgemeinden werden sich bemühen bei Bedarf besser geeignete Pachtflächen zu mobilisieren. Im gesamten Gebiet ist der Aufbau eines Bodenmanagements vorgesehen, so dass verhindert wird, dass einzelne Betriebe durch Verlust von bisher genutzten Ackerflächen über Gebühr belastet werden bzw. in ihrer Existenz gefährdet werden.

### 5.4 Vegetation und Fauna

Die durch Klima und Bodenverhältnisse bestimmte, potentielle natürliche Vegetation in diesem Bereich ist nach Angaben der LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (1992) ein „Reicher Hainsimsen-Buchen-Wald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- und Perlgras-Buchenwald“.

Für das Verbandsgelände nördlich der geplanten Umgehungsstraße hat die „Werkgruppe Gruen, Stuttgart“ eine floristisch - faunistische Bestandserhebung und -analyse durchgeführt (s. Anhang 5). Das Ergebnis ist Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung bzw. der zugehörigen Grünordnungsplanung. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Erkenntnisse kurz dargestellt:

Die ackerbaulich genutzten Flächen weisen eine spärlich ausgebildete Wildkrautflora auf. Die intensive Nutzung nivelliert die vorgefundene Wildkrautgesellschaften, so dass nur Fragmente dieser Pflanzengesellschaften vorzufinden sind. In Ansätzen sind artenreichere Wildkrautfluren in den Stilllegungsflächen vertreten. Als Refugien wertgebender Arten sind dabei in Ansätzen auch die Ruderalfluren einzustufen. Der überwiegende Teil der Ruderalfluren wird von grasdominierten dichten Beständen geprägt.

Die ökologische Bestandsaufnahme der Werkgruppe Gruen bewertet das Gebiet wie folgt:

Die Ackerflächen sind überwiegend intensiv genutzt. Dementsprechend ist die Ackerwildkrautflora nur fragmentarisch ausgebildet. Auch die Ackerbrachen weisen einen noch geringen floristischen Biotopwert auf. Insgesamt ist aus vegetationskundlicher Sicht eine geringe Wertigkeit gegeben.

Die Ackerflächen weisen geringe ornithologische Artenzahlen auf. Die Individuendichte bleibt gering, kann aber auf Stilllegungsflächen bei der Feldlerche höhere Dichten erreichen. Wertgebende Arten sind mit Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn vertreten. Letztere treten aber in sehr geringer Dichte auf. Der Steinkauz nutzt diese Flächen als Nahrungshabitat. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der zumeist hohen Nutzungsintensität als hoch zu werten, die Lebensraumqualität ist dementsprechend eingeschränkt.

Als Lebensräume geringer oder geringer bis mittlerer Wertigkeit sind die Ackerflächen für Reptilien und Tagfalter einzustufen. Die Einschätzung ergibt sich aus den fehlenden Nachweisen, der geringen Lebensraumqualität und der, nutzungsbedingt hohen Beeinträchtigungsintensität.

Die Ackerflächen werden aufgrund ihrer sporadischen Nutzung durch Amphibien und Libellen als gering- bis sehr geringwertig eingestuft.

Punktuell weisen die Ackerflächen und v. a. die Ackerbrachen hohe Individuendichten von Laufkäfern auf. Hier überwiegen ubiquitäre Arten. Aufgrund der intensiven Nutzung werden diese Flächen auch in Hinsicht auf die Eignung als Lebensraum für Laufkäfer als geringwertig eingestuft.

Die Ackerflächen sind auch für Heuschrecken als Lebensräume geringer Wertigkeit einzustufen.

Die Einschätzung ergibt sich aus der geringen Artendichte, dem Fehlen wertgebender Arten, der geringen Lebensqualität und der, nutzungsbedingt hohen Beeinträchtigungsintensität.

Zusammenfassend sind die Ackerflächen auch aus faunistischer Sicht als geringwertig einzustufen. Hier überlagert die Nutzung die Lebensraumqualität deutlich.

Die zum Teil in den Geltungsbereich ragenden Ruderalflächen des Raketensilos werden von der WERKGRUPPE GRUEN (2002) „als mittel bis hochwertiger Lebensraum“ für Vogel-, Reptilien-, Laufkäfer-, Heuschrecken- und Tagfalterarten sowie als „mittelwertiges“ Landhabitat für Amphibien bewertet. Dieser Bereich ist außerdem ein Teil des Nahrungshabitates von Steinkauz, Dorngrasmücke und Rohrammer.

Die vorhandenen Ruderalflächen mit Kleingehölzen des Kompostplatzes, die zu großen Teilen im Gebiet liegen, werden „als mittelwertige Lebensräume“ für die Vogel-, Laufkäferarten sowie „als mittel bis hochwertig“ für Reptilien, Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken eingestuft. Der Steinkauz nutzt diese Flächen als Nahrungshabitat.

## 6. Städtebaulich – Räumliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

### 6.1 Landschaftliche und siedlungsräumliche Konzeption

Die Solitär- und langfristige Siedlungsentwicklung erfordert erhöhte Integrationsanstrengungen. Der Zweckverband Eichwald will mit der Planung des „Industrie- und Gewerbeparks Eichwald“ eine möglichst nachfrageoffene Entwicklung einleiten, die aber den hohen städtebaulichen Anforderungen des eigenständigen Standorts entsprechen muss. Städtebauliche und freiräumliche Qualitäten, insbesondere in den öffentlichen Bereichen, soll auch ein entsprechendes Gebietsimage fördern, das auch Unternehmen mit höheren Ansprüchen an das Erscheinungsbild akzeptieren können. Diesbezüglich vorrangiges Argument ist die „Adresse“, die weitgehend über städtebauliche Ordnungsstrukturen, Freiraumqualität, insbesondere auch im öffentlichen Straßenraum erreicht wird. Selbstverständlich ist der Gebietseingang deshalb von besonderer Bedeutung. Die Planung sieht entlang der Südumgehung bis zu 21 m hohe Bebauung vor. Diese Gebäudehöhe, die über die festgesetzte Höhe für Produktionsgebäude von 14 m deutlich hinausgeht, gilt für Büro- und Verwaltungsgebäude. Durch diese Festsetzung bekommen die anzusiedelnden Firmen die Möglichkeit, sich entlang der Umgehungsstraße Sachsenheim/Sersheim durch ihre Verwaltungs- bzw. Bürogebäude zu präsentieren und gleichzeitig durch eine gegenüber den Produktions- und Betriebsgebäuden höherwertige Architektur, städtebauliche Akzente zu setzen.

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums wird zum Einen bestimmt durch die Nutzungsanforderungen eines Gewerbe- und Industriegebiets, zum Anderen soll der Straßenraum durch eine entsprechende Gliederung und Grüngestaltung, den Beschäftigten und Besuchern eine attraktive Aufenthaltsqualität bieten. Die Bepflanzung im Straßenraum hat neben den Gestaltungsfunktionen den Vorteil, das Kleinklima erheblich zu verbessern und den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets zu minimieren.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen. Die Gestaltung dieser Grünflächen ist im Wesentlichen davon geprägt, das Gebiet in die Landschaft bestmöglich einzufügen. Neben dieser äußeren Eingrünung sind im Bereich der Hauptzufahrten großzügige Grünzüge zur inneren Durchgrünung und Steigerung der Attraktivität der Eingangssituation des Gewerbegebiets geplant.

Neben den landschafts-ökologischen und landschafts-gestalterischen Funktionen dieser öffentlichen Grünbereiche, kommen diesen Flächen eine wesentliche Funktion zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers zu. Unter Beachtung der Topografie findet somit eine Vernetzung der inneren und äußeren Durchgrünung statt, die eben diese Funktionen zur Oberflächenwasserableitung berücksichtigt. In öffentlichen Grünbereichen befinden sich fuß- und radläufige Wegeverbindungen, die das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz mit den inneren Erschließungsachsen des Gewerbegebiets verbinden.

Neben all diesen Funktionen sollen die Grünflächen zur Pausenerholung für die im Gebiet arbeitenden Nutzer dienen. Deshalb ist eine entsprechende Gestaltung, angeboten für Spaziergänge, Aufenthaltszonen sowie Bewegungsfreizeitzonen, vorgesehen. Die Grünflächen sollen das Erscheinungsbild des „Industrie- und Gewerbeparks Eichwald“ insgesamt aufwerten. Die Flächen sind öffentlich zugänglich und stehen auch der allgemeinen, erholungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gilt das städtebauliche Planungsprinzip, dass an die inneren Zonen des Gebiets geringere Gestaltungsansprüche zu stellen sind, als an den Eingangsbereich und an die Gebietsränder (Fernwirkung, Einbindung in die Umgebung, Abschirmung von Störpotentialen zur Umgebung).

Die Teilgebiete weisen unterschiedliche Nutzungsintensitäten, Größen und Tiefen auf, um auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können. Entsprechend der angestrebten Gebietsfunktion „Regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort“ sollen möglichst große, zusammenhängende Grundstücke entstehen. Eine kleinteilige gewerbliche Nutzung für Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe soll den vorhandenen Potentialen auf Gewerbeflächen innerhalb der Gewerbegebiete den Verbandsgemeinden vorbehalten bleiben.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind jeweils aus der Begründung des städtebaulichen Konzeptes abgeleitet. Durch eine Höhenabstufung vom Eingangsbereich entlang der Umgehungsstraße hin zur freien Landschaft nach Westen, Norden und Osten, wird die Notwendigkeit der bestmöglichen Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft erreicht. Zur technisch notwendigen Erhöhung von einzelnen Gebäudeteilen ermöglicht der Bebauungsplan Ausnahmen. Abweichend von der offenen Bebauung sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, um den zu erwartenden betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Insgesamt sollen Maßstab, Nutzungsdichte und Gebäudehöhen vom Eingangsbereich zum Gebietsrand hin abnehmen, um die landschaftliche Einbindung zu erleichtern. Auch die Grundflächenzahlen sind zu den Gebietsrändern abnehmend.

Um den Betrieben möglichst wenig Einschränkungen der betrieblichen Nutzung innerhalb ihrer Flächen aufzuerlegen, wurde auf den Gewerbeflächen die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der industriellen Nutzung, die maximal mögliche GRZ um 0,15 auf 0,95 erhöht. Diese relativ hohen Grundflächenzahlen werden begründet durch die Maßgabe, dass im öffentlichen Raum bereits erhebliche Aufwendungen zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen sind. Diese Mehraufwendungen im öffentlichen Grünbereich sind insbesondere durch die Notwendigkeit der Flächenbereitstellung für die Regenrückhaltung und Regenwasserableitung begründet. Eine Ableitung des Regenwassers auf privaten Grünflächen ist im Hinblick auf eine flexible Nutzung bzw. Grundstücksgestaltung der Gewerbe- und Industrieflächen nicht ratsam.

Über die Festsetzung von Grundflächenzahlen hinaus, wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt durch die Festsetzung von maximal möglichen Gebäudehöhen. Diese sind im Gewerbegebiet 11 m und im industriell genutzten Teil 14 m. Für den südöstlichen Bereich des Plangebiets werden im dort festgesetzten Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen ebenfalls maximal zulässige Gebäudehöhen von 14 m ermöglicht. Wie oben schon beschrieben, können diese maximalen Gebäudehöhen der Betriebsgebäude um 7 m für Büro- und Verwaltungsgebäude überschritten werden. Diese Festsetzung gilt für die Bereiche des eingeschränkten Industriegebiets sowie des Gewerbegebiets GE 2.

Aus verkehrlichen Gründen sind im Bebauungsplan teilweise Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. Diese Zufahrtsbeschränkungen erstrecken sich über den Bereich der Umgehungsstraße sowie über die Einmündungsbereiche in den Knotenpunkten. Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind somit keine Zu- und Ausfahrten zu den öffentlichen Flächen von den Gewerbe- und Industrieflächen zulässig. Dies wird zum Einen begründet für den Bereich der Umgehungsstraße durch die von der Verkehrsbehörde geforderte Anbaufreiheit, zum Anderen im Bereich der Knotenpunkte durch die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

### 6.3 Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur

Durch Realisierung der Umgehungsstraße Sachsenheim/Sersheim steht eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung mit zwei Anschlussknotenpunkten dem Geltungsbereich zur Verfügung. Die durch das langfristig geplante Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ zu erwartenden Verkehrsmengen wurden bereits im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für die Umgehungsstraße gutachterlich ermittelt und dort im Verfahren abschließend diskutiert.

Die aus dem langfristigen Gesamtkonzept abgeleitete innere Straßenerschließung für den Geltungsbereich sieht eine Erschließung in Form von zwei U-förmigen HAUPTERSCHLIEßUNGSRINGEN vor. Der südlich gelegene Ring wird angebunden an die bereits oben beschriebenen T-förmigen Einmündungen zur Umgehungsstraße. Diese HAUPTERSCHLIEßUNG befindet sich ausschließlich auf den Flächen des 1. Bauabschnitts, der 2. HAUPTERSCHLIEßUNGSRING erschließt somit die Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets, also im 2. Bauabschnitt.

Östlich und westlich dieser Hauptachsen ist geplant, die gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Flächen in Form von Stichstraßen mit Wendeschleifen zu erschließen. Diese Verkehrserschließung erfolgt bei Bedarf und orientiert sich an den tatsächlich geforderten bzw. gewünschten Grundstückszuschnitten durch die Investoren. Alle Erschließungsstraßen weisen einen Fahrbahnquerschnitt von 7,50 m auf und werden überwiegend beidseitig von Gehwegen begleitet, die durch Parkierungsstreifen von der Fahrbahn getrennt sind.

Innerhalb des Straßenraums werden entlang der Fahrbahn Längsparker für PKW's und LKW's angeordnet. Das System dieser Straßenraumgestaltung ist so aufgebaut, dass eine flexible, den Anforderungen der zukünftigen Grundstücksnutzer entsprechenden Straßenraumaufteilung bzw. Anordnung von Grundstückszufahrten, erfolgen kann. Es ist geplant, dass im Rahmen der Erschließung zunächst die Fahrbahnen sowie die Gehwege gebaut werden und der Straßenrandbereich zwischen Fahrbahn und Gehweg in weiteren Unterabschnitten, entsprechend des Bedarfs und der tatsächlichen Forderung realisiert werden. Durch dieses System wird vermieden, dass durchgeführte Baumaßnahmen wieder umgebaut bzw. entfernt werden müssen, um die notwendigen Grundstückszufahrten zu erstellen.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

### 6.4.1 Entsorgung

Das Entwässerungssystem sieht eine zweigeteilte Entwässerungsanlage in Form eines modifizierten Trennsystems vor.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt in Richtung Nordosten, also Richtung Sachsenheim. Die dort vorhandene Schmutzwasserleitung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten zu sanieren, bzw. aufzudimensionieren. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Bietigheim-Bissingen, so dass die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers sicher gestellt werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Landratsamt Ludwigsburg wurde festgelegt, dass die Hofflächen und Wirtschaftshöfe der privaten Grundstücke sowie die öffentlichen Erschließungsstraßen als verschmutzungsgefährdete Flächen anzusehen sind. Somit wird dieses teilverschmutzte Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser und Regenwasser abgeleitet, über Bodenfilterbecken und Rückhaltebecken in die Vorfluter eingeleitet. Auf Grund der bestehenden Topografie wird der südliche Teil des Gebiets in Richtung Süden über die Gemarkung Oberriexingen („Dürre Enz“) in die Enz eingeleitet. Die Ableitung dieses Oberflächenwassers erfolgt zusammen mit der Oberflächenentwässerung der Umgehungsstraße Sachsenheim / Sersheim.

Die Ableitung der nördlichen Gebietsteile (2. BA) erfolgt in Richtung Nordosten über bestehende Entwässerungsgräben auf Gemarkung Sachsenheim in Richtung dem Mettertal. Durch entsprechende Regenrückhaltung und Vorbehandlung wird somit eine ordnungsgemäße, mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmte Entwässerung der gefährdeten Straßen- und Hofraumoberflächen sicher gestellt.

Bei dem 3. Entwässerungssystem handelt es sich um das nicht verschmutzte Dachflächenwasser bzw. Entwässerung des Geh- und Radwegnetzes sowie der PKW-Parkierung. Diese Oberflächenwässer werden überwiegend in offenen Gräben innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgeleitet, zurückgehalten und über vorhandene bzw. auszubauende Entwässerungsgräben in Richtung „Dürre Enz“ bzw. in Richtung Norden zum Mettertal, gemeinsam mit dem vorgereinigten, teilverschmutzten, abgeleitet.

## 6.4.2 Versorgung

### *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserwerks Sachsenheim. Der Anschluss erfolgt an eine vorhandene Hochdruckleitung im Bereich der Oberriexinger Straße in Sachsenheim und wird von Osten an das Gebiet herangeführt. Durch Anschluss an diese Leitung wird sicher gestellt, dass die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser druck- und mengenmäßig sicher gestellt werden kann.

### *Energieversorgung*

Die Versorgung des Gebiets mit Energie erfolgt über vorhandene Anschlussmöglichkeiten im Bereich der Ortslage von Sachsenheim. Im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung werden alternative Entsorgungskonzepte für den Bereich Gas, Fernwärme bzw. Biogas entwickelt, kostenmäßig gegenüber gestellt und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

## 7. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

### 7.1 Ziele der Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans liegt ein Landschaftsplan vor, der für das „Künftige Gewerbegebiet Eichwald, 1. Abschnitt“ einen ökologischen Ausgleich fordert.

Ausgleichsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff sollten nach Aussagen des Landschaftsplanes in der ökologischen Aufwertung des östlich an das Gesamtgebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ angrenzende Areal durchgeführt werden. Die geplante Aufwertung wird den landschaftlichen Halt für die Gesamtentwicklung bieten. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan über dieses Gebiet liegt vor.

### 7.2 Eingriffe

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG (vom 25.3.2002, geändert am 25.11.2003) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Maßnahme sind Programme und Pläne nach den §§ 15 und 16 BNatSchG zu berücksichtigen.

Nach § 19 Abs. 3 BNatSchG darf der Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotop zerstört, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Die Länder können nach § 19 Abs. 4 BNatSchG zu den Absätzen 1 bis 3 des § 19 weitergehende Regelungen erlassen; insbesondere können sie die Vorgaben zur Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen treffen und vorsehen, dass bei zuzulassenden Eingriffen für nicht ausgleichbare oder nicht in sonstiger Weise kompensierbare Beeinträchtigungen Ersatz in Geld zu leisten ist (Ersatzzahlung).

Sind nach § 21 BNatSchG Abs. 1 aufgrund der Aufstellung, der Änderung, der Ergänzung oder der Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Die Bebauungs- und Erschließungsabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen unvermeidbare Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Beeinträchtigende Auswirkungen sind insbesondere:

- Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und deren Bodenstruktureigenschaften (Versiegelung)
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Veränderung des örtlichen Kleinklimas
- Schadstoffkontamination von Boden, Grund- und Oberflächenwasser
- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche durch Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen, Lärm und Licht
- Veränderung des Landschaftsbildes

### 7.3 Vermeidung von Eingriffen

Zur Vermeidung von Eingriffen setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

- Zur Vermeidung nachteiliger klimatischer Auswirkungen sind zwei nord-süd-ausgerichtete Grünzäsuren und randliche Grünanlagen sind von der Bebauung freizuhalten.
- Die versiegelten Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr sind im Sinne von § 1a (1) BauGB möglichst sparsam auszulegen.

### 7.4 Eingriffsminderung

Mit den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die zu erwartenden Eingriffsauswirkungen in ihrer Intensität vermindert werden:

Grundsätze und Regelungen:

a) Schutzgut Arten / Lebensräume:

- Bindungen für Bepflanzungen zur Biotopvernetzung am Westrand des Geltungsbereichs
- Entwicklung von Sekundärbiotopen innerhalb der beiden Grünzäsuren und der randlichen Grünanlagen (Sicherung durch Verträge oder Maßnahmen gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB)
- Schaffung von Verbindungsachsen im Bereich der Grünanlagen und von Trittsteinen durch das Verkehrsbegleitgrün
- Wiederbegrünung im Bereich der unbebauten Flächen zur Verbesserung des Lebensraumangebots
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden bei der Pflege

b) Schutzgut Boden

- Festsetzung einer restriktiven GRZ (max. GRZ 0,8 + 0,10 im Gewerbegebiet und GRZ 0,8 + 0,15 im eingeschränkten Industriegebiet.)
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen.
- Minimierung des Anteils an Verkehrsflächen durch Festsetzung eines sparsamen Verkehrsflächensystems und sparsamer Querschnitte
- Festsetzung von öffentlichen Parkflächen
- Wiederbegrünung im Bereich der unbebauten Flächen zur Verbesserung und Entwicklung des Bodens. Durch die Pflanzenwurzeln kommt es zu einer Lockerung des verdichteten

- Bodens, was wiederum zu einer Verbesserung der Bodenstruktur führt.
- Verwendung von teilbegrünte Belägen (Rasengittersteine) im Bereich sporadisch befahrener, unbebauter Flächen zur Vermeidung von Verdichtungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und teilbegrünten Belägen (Rasengittersteine) im Bereich der Stell- und Parkplätze zur Erhaltung des Bodenwasserhaushalts
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden bei der Pflege
- Abschieben und Lagern von unbelastetem Oberboden nach DIN 18915.
- Abschieben, Lagern und Wiedereinbau von unbelastetem Unterboden in Baugruben
- Sachgemäßer Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen

#### c) Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer restriktiven GRZ (max. GRZ 0,8 + 0,10 im Gewerbegebiet und GRZ 0,8 + 0,15 im eingeschränkten Industriegebiet.)
- möglichst weitgehende Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers durch breitflächige angelegte Rückhaltung und Versickerung in den beiden nord-süd-gerichteten Grünzäsuren und den anderen Grünanlagen sowie Ableitung überschüssigen Wassers in die natürliche Vorflut
- Wiederbegrünung im Bereich der unbebauten Flächen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und teilbegrünten Belägen (Rasengittersteine) im Bereich der Stell- und Parkplätze zur Erhaltung der Grundwasserneubildung
- Verwendung von teilbegrünte Belägen (Rasengittersteine) im Bereich sporadisch befahrener, unbebauter Flächen zur Erhaltung der Grundwasserneubildung.
- Extensive Dachbegrünung von Verwaltungsgebäuden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden bei der Pflege
- Sachgemäßer Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen

#### d) Schutzgut Luft / Klima

- Festsetzung einer restriktiven GRZ (max. GRZ 0,8 + 0,10 im Gewerbegebiet und GRZ 0,8 + 0,15 im eingeschränkten Industriegebiet).
- Gliederung des Planungsgebietes durch zwei nord-süd-ausgerichtete Grünzäsuren und randliche Grünanlagen sowie Verkehrsbegleitgrün
- Förderung der Verdunstung von Niederschlagswasser durch die Versickerung in Rigolengräben und Regenrückhaltebecken
- Wiederbegrünung im Bereich der unbebauten Flächen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse
- Verwendung von teilbegrünte Belägen (Rasengittersteine) im Bereich sporadisch befahrener, unbebauter Flächen zur Vermeidung von klimatischen Belastungen.
- Extensive Dachbegrünung von Verwaltungsgebäuden zur Verbesserung des Kleinklimas

#### e) Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

- Gliederung des Planungsgebietes durch zwei nord-süd-ausgerichtete Grünzäsuren und randliche Grünanlagen zur freien Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün
- Bindungen für Bepflanzungen zur Eingrünung am Westrand des Geltungsbereichs
- Naherholungsangebot im Grünzug
- Erschließung der Erholungseinrichtungen im Grünzug durch Fußwege
- Beschränkung der Nutzungsintensität
- Wiederbegrünung im Bereich der unbebauten Flächen zur Verbesserung der Gestaltung des Arbeitsumfeldes

## 7.5 Sonstige Begründung zur Grünordnung

### Pflanzgebot Einzelbäume

Die Festsetzung dient der Gestaltung des inneren Gebietes, der Gliederung der Verkehrsflächen sowie der Verbesserung des Bereichsklimas. Bäume bieten Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Es sind gebietsheimische Arten nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) zu verwenden.

### Pflanzgebotsflächen

Die Pflanzgebotsflächen Pfg 1 dienen der Eingrünung der Gewerbeflächen und der besseren Einbindung ins Landschaftsbild. Die Flächen sind mit Gehölzen verschiedener Höhenstufen anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind gebietsheimische Arten nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) zu verwenden.

### Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen

Verwendung von Pflanzmaterial sowie Saatgut nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) für die Pflanzungen und Ansaaten im Rahmen der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. LFU, 2002a u. b)

Verwendung gebietsheimischer Pflanzen nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) i zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen.

Verwendung gebietsheimischer Pflanzen nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) zur Begrünung der Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen.

Für die äußere Eingrünung auf den öffentlichen Grünflächen am Süd- und am Ostrand des Plangebiets sind neben einer zu 75% deckenden Strauchpflanzung auch Bäume anzupflanzen. Der Abstand der Bäume I. Ordnung darf hierbei 20 Meter nicht überschreiten. Zwischen die Bäume I. Ordnung ist jeweils in etwa mittig ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Verwendung gebietsheimischer Pflanzen von nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) zur extensiven Begrünung der Dachflächen von Verwaltungsgebäuden

### Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sollte im Bereich des temporären Flachgewässers eine Überprüfung bezüglich der Wasserführung im zeitigen Frühjahr erfolgen. Sollte das Gewässer tatsächlich wieder mit Wasser gefüllt sein, sind die möglicherweise erneut zuwandernden Amphibien - insbesondere die Wechselkröte - durch geeignete Maßnahmen wie Fangzäune und Eimerfallen vor der Zuwanderung ins Gewässer abzufangen. Die Amphibien sollten unmittelbar danach in ein zeitnah erstelltes geeignetes Gewässer (vgl. Kap. 6 „Fauna“) in der Umgebung verbracht werden. Diese Maßnahme ist durch qualifizierte Personen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, sie bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG.

### Bestimmte Anlagen zur Außenwerbung und Beleuchtung

Auf sog. „Skybeamer“ ist in dem landschaftlich empfindlichen und weit einsehbaren Standort auch aufgrund der großräumig negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und die Verkehrssicherheit zu verzichten.

Es sind zudem aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

### Einfriedigungen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

### Höhenbeschränkung der Gebäude

Die Festsetzung dient zur städtebaulichen Ordnung der Baukörper in ihrer Höhenentwicklung. Damit soll das Baugebiet optisch in die Landschaft eingebunden werden bzw. eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Anschluss an die benachbarte Ortslage sowie den Naturpark Stromberg erreicht werden.

### Hinweis auf das Bodenschutzgesetz B-W

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastun-

gen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

Hinweis auf den Grundwasserschutz

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme soll die negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung sowie die Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden oder reduziert werden.

## 8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die nach Art der Nutzung unterschiedlichen Flächen des Geltungsbereiches setzen sich wie folgt zusammen:

Geltungsbereich	ca. 25,0ha	100 %
Grünflächen	ca. 3,0 ha	12,0 %
Verkehrsflächen	ca. 2,1 ha	8,4 %
davon Fahrbahn	ca. 1,3 ha	5,2 %
davon Gehweg	ca. 0,5 ha	2,0 %
davon Stellplätze	ca. 0,3 ha	1,2 %
<hr/> Verkehrsgrünflächen	<hr/> 0,2 ha	<hr/> 0,80%
Nettobauland	ca. 19,7 ha	78,8 %

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, weil alle Flächen im Eigentum des Zweckverbandes Eichwald sind.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Vorfeld des Planungsverfahrens zum „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ wurde im Sinne des § 2 a BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt somit zu folgendem Ergebnis:

Gemäß § 2 UVPG umfasst die Umweltverträglichkeitsstudie die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Ausgehend von den gesetzlichen Grundlagen werden in der vorliegenden Studie zunächst die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Maßnahmen und Auswirkungen aufgezeigt und die Betroffenheit der Umwelt-Schutzgüter eingeschätzt.

Durch die Beschreibung und Bestandsbewertung sowie durch die Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden Eingriffs- und Konfliktschwerpunkte aufgezeigt sowie Möglichkeiten zu deren Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich und Ersatz dargestellt.

Unter Umweltgesichtspunkten liegt beim Vorhaben „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ das Schwergewicht der Eingriffe im Bereich der Schutzgüter Boden, Landschaft und Tiere und Pflanzen. Wesentliche Beeinträchtigungen von bestehenden oder geplanten Schutzgebieten sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

## 10. Kosten der Erschließung

Die öffentliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Parkanlage und das Oberflächenentwässerungssystem verursachen Kosten, die auf die Grundstückserwerber umzulegen sind (Erschließungsbeiträge).

## **B Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Beschränkungen der Materialien für Außenwandflächen und Dachflächen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen Blendwirkungen durch Sonnenreflexe nicht nur im Gebiet selbst, sondern auch in die weitere Umgebung hinein, bestmöglich ausschließen. Solche Blendwirkungen stören nicht nur das Landschaftsbild, sondern können auch für Vögel und Insekten schädlich sein. Begrünungen schränken darüber hinaus unerwünschte Gebietsaufheizungen ein und tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Alle Begrünungsmaßnahmen wirken staubbindend. Die Wahlmöglichkeit der Dachformen soll den spezifischen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen.

Die Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet. Das öffentliche Erscheinungsbild des Gebiets nach außen und innen soll gegenüber Einzelinteressen der individuellen Außenwerbung geschützt werden. Die Regelungen sollen nicht nur die Anzahl von Werbeträgern auf das jeweils betrieblich begründbare Maß beschränken, sondern auch deren Standort und Ausdehnung. Fremdwerbung steht nicht im öffentlichen Interesse an diesem landschaftlich empfindlichen Standort und die aus dem Gebiet nach außen wirkende Werbung soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

Freileitungen stören nicht nur das Ortsbild sondern stellen eine vermeidbare Gefahr für Vögel dar.

Zur Vermeidung ungestalteter „Brachflächen“ auf den Grundstücken und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die baulich (auch vorübergehend) nicht genutzten Flächen unsiegelt zu halten und dauerhaft zu begrünen.

