



## Bebauungsplan

### Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung



## Teil 3 Begründung

FASSUNG VOM 12. JUNI 2020

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER   
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN  
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/396951-51  
WWW.IB-BLASER.DE [INFO@IB-BLASER.DE](mailto:INFO@IB-BLASER.DE)

AUFTRAGGEBER:

**E&W Eichwald**  
Energie & Wasser Eichwald GmbH

Rötestraße 8  
74321 Bietigheim-Bissingen

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
III.1.	Räumliche Lage	5
III.2.	Größe und Geltungsbereich	5
III.3.	Bodenordnung	5
III.4.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	5
III.5.	Erschließung	6
III.6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.6.1	Ziele der Landesplanung (LEP)	6
III.6.2	Regionalplanung (RP)	6
III.6.3	Flächennutzungsplanung	6
III.6.4	Landschaftsplan	7
III.6.5	Schutzausweisungen	8
III.6.6	Vorliegende Bebauungspläne	9
<b>IV</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
IV.1.	Planungskonzeption und Ziele	10
<b>V</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>11</b>
V.1.	Art der baulichen Nutzung	11
V.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
V.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	12
V.4.	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	12
V.5.	Ver- und Entsorgung	14
V.6.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	15
V.7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
V.8.	Grünordnerische Festsetzungen	16
V.9.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und (vorgezogenem) Ausgleich von Eingriffsfolgen	16
V.10.	Beleuchtung	17
V.11.	Immissionsschutz	17
<b>VI</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>17</b>
VI.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz & Landschaftspflege	17
VI.2.	Städtebauliche Kenndaten	18
VI.2.1	Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets	18
VI.2.2	Kosten der Erschließung	18
VI.2.3	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	18
VI.2.4	Begründung der Hinweise	19
VI.3.	Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	19
VI.3.1	Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	19
VI.3.2	Plausibilitätsprüfung – Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs des ZV Eichwald	20

## I Verfahren

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Aufstellungsbeschluss und Beratung der Frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Zweckverbandsversammlung Eichwald (ZVE)	17.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom	21.01.2019 bis 15.02.2019
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	15.01.2019
Behandlung der Anregungen in der ZVE	09.03.2020
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	14.04.2020
Feststellung des Entwurfes durch die ZVE	09.03.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes am:	28.03.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung vom	06.04.2020 bis 11.05.2020
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	01.04.2020
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	27.07.2020
Satzungsbeschluss durch die ZVE gemäß § 10 BauGB	27.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung	

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Sachsenheim, den .....

.....  
 Verbandsvorsitzender Holger Albrich

## **II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

### **Planerfordernis und Planungsziel**

Im Bereich der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – 1. BA“ sowie „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – 2. BA“ sind die Kapazitätsgrenzen inzwischen erreicht.

Aus diesem Grunde soll für die bis dato vorgehaltene Optionsfläche „Westerweiterung“ - Gemarkung „Sersheim“ - Baurecht geschaffen werden.

### **Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ ergibt sich durch den Bedarf von großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen für den ZV Eichwald.

Der seit dem 12.11.2010 rechtverbindliche Regionalplan der Verband Region Stuttgart, sieht für diesen Bereich einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Im FNP der Stadt Sachsenheim ist eine Fläche von ca. 8,5 ha als westliche Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald enthalten.

Der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine Machbarkeitsstudie für ein „Pilotzentrum“ der Porsche AG vorausgegangen. Aufgrund konkreter Entwicklungswünsche der Porsche AG im betrachteten Bereich, ist es erforderlich, die planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den Erfordernissen der gewerblichen Nutzung anzupassen.

Entsprechend 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.

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird so entwickelt, dass nicht nur die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, sondern auch mit der Maßgabe, dass ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verbunden mit einer hohen gewerblichen Nutzungsdichte erzielt werden kann.

In seiner Gesamtheit stellt das „Industrie- und Gewerbegebiet Eichwald“ ein interkommunales Vorhaben dar, das zur erhöhten Effizienz von Infrastruktur und zur Vermeidung von unnötigem Flächenverbrauch beiträgt.

Die Planung ist von öffentlichem Interesse und begründet die Aufstellung des Bebauungsplans.

Folgende Gutachten wurden im laufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und liegen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Ingenieurbüro Blaser, 2019),
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Ingenieurbüro Blaser, 2019),
- Verkehrstechnische Untersuchung (IGV Sautter, 2019),
- Schalltechnische Untersuchung (SoundPLAN, 2019).

### **III Ausgangssituation**

#### **III.1. Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Sersheim im Landkreis Ludwigsburg und liegt westlich der Stadt Sachsenheim im Gewann „Merzental“. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an bewaldete Bereiche an. Im Osten befindet sich im direkten Anschluss die Bebauung des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald.

#### **III.2. Größe und Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich (gemäß § 9 Abs.7 BauGB) des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ umfasst ein Areal von ca. **10,1** ha und beinhaltet eine nordwestliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“.

#### **III.3. Bodenordnung**

Insgesamt liegen vier Flurstücke auf Gemarkung Sersheim im Geltungsbereich, wobei sich lediglich das Flurstück 6304/1 vollständig im Geltungsbereich befindet. Teilweise befinden sich folgende Flurstücke im Geltungsbereich: 6904, 6905 sowie 6906.

In Besitz des Zweckverbandes Eichwald sind hiervon die Flurstücke 6304/1, 6904, sowie 6906. Das Flurstück 6905 befindet sich als Teil der Umgehungsstraße nicht im städtischen Besitz.

*Flurbereinigungsverfahren Sachsenheim/Sersheim (Südumfahrung):*

Die Flurstücke 6904, 6905 sowie 6906 befinden sich im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Sachsenheim/Sersheim (Südumfahrung). Mit der Rechtskraft zum 01.09.2019

- erlischt das Eigentum an den alten Flurstücken und
- das Eigentum an den neuen Flurstücken wird gebildet.

Damit werden sämtliche öffentlichen Bücher unrichtig.

An ihre Stelle tritt der Flurbereinigungsplan (Karten, Verzeichnisse, Dateien über die neuen Flst. etc.). Nach § 81 FlurbG dient der Flurbereinigungsplan bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§2 Abs. 2 Grundbuchordnung). Der Flurbereinigungsplan gilt, solange die öffentlichen Bücher – allen voran Grundbuch und Liegenschaftskataster – nicht berichtigt sind. Voraussichtlich werden im 2. Halbjahr 2020 die Katasterberichtigungsunterlagen an das zuständige Vermessungsamt beim Landratsamt Ludwigsburg abgegeben.

#### **III.4. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet**

Der Geltungsbereich wird derzeit im Wesentlichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Vorliegend sind ca. 87 % ackerbaulich genutzt, der Rest entfällt auf Bestände grasreicher Ruderalvegetation und befestigte Feldwege.

Die Festsetzungen des Ausgleichsbebauungsplans (ABP) „Eichwald“ (2006) weichen vom realen Bestand ab. Innerhalb des Geltungsbereichs des hier betrachteten Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ sind im

rechtskräftigen ABP ca. 67 % als Ackerflächen festgesetzt. Etwa 15 % entfallen auf festgesetzte Flächen für Wiesen- und / oder Weidennutzung und ca. 10 % werden im Nordosten (im Anschluss an die bestehende Bebauung) von Festsetzungen für Mischwaldähnliche Flächen eingenommen.

Umgeben wird das Planungsgebiet im Osten von bestehender gewerblicher Bebauung. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Waldflächen an.

Die Lage der Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen sind in der Anlage 1 zum Umweltbericht (Bestandsplan) dargestellt.

### **III.5. Erschließung**

Das Gebiet ist derzeit verkehrlich nicht erschlossen. Lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr besteht von der Umgehungsstraße eine Zufahrt in das Gebiet. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zukünftig über die Umgehungsstraße (Zweckverbandsstraße in der Baulast des Zweckverbands Eichwald). Von dieser wird das Gebiet mittels einer öffentlichen Stichstraße in Richtung Norden erschlossen.

Südlich der Umgehungsstraße verläuft parallel ein Rad- und Wirtschaftsweg. Es wird angestrebt hier einen Anschluss für die Landwirtschaft sowie den Radverkehr zu schaffen.

Eigentümer der Fläche ist der Zweckverband Eichwald, welcher die technische Erschließung gewährleistet.

### **III.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **III.6.1 Ziele der Landesplanung (LEP)**

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Gemäß Landesentwicklungsplanung ist das nächstgelegene Mittelzentrum in Bietigheim-Bissingen/Besigheim. Dieses befindet sich auf der Landesentwicklungsachse zwischen Stuttgart und Pforzheim sowie zwischen Stuttgart und Heilbronn.

#### **III.6.2 Regionalplanung (RP)**

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 hervor. Der Untersuchungsraum liegt demnach in einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und ist als Vorranggebiet (VRG) festgelegt, PS 2.4.3.1.1. Das Schwerpunktgebiet „Eichwald“ ist für erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe vorgesehen PS 2.4.3.1.2 (Z).

Die weiter südlich und westlich angrenzenden Grünstrukturen befinden sich in einem regionalen Grünzug (VRG), Pl.S.3.1.1 (Z).

#### **III.6.3 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan „Fortschreibung 2020“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, der seit dem 03.04.2014 rechtskräftig ist, ist das Plangebiet weitgehend als geplante gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Eichwald“ dargestellt.



Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs befindet sich auf Flächen für die Landwirtschaft.

Das im FNP dargestellte Landschaftsschutzgebiet hatte sich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Stand Bebauungsplanvorentwurf 2018) mit dem Westteil des Geltungsbereichs überlagert. Die Verordnung zu diesem LSG vom 20.08.2019 nimmt den Teilbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet heraus, der sich mit dem Geltungsbereich der Westerweiterung und der möglichen Optionsfläche überlagert. Die Verordnung wurde am 30.08.2019 rechtskräftig.

Aktuell ist ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren geplant, um für das gesamte Planungsgebiet Rechtswirkung zu erzielen (Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 BauGB).



Abbildung 1:  
Auszug aus dem FNP „Fort-  
schreibung 2020“ der VVG Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim

### III.6.4 Landschaftsplan

Die Eingriffsbeurteilung des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan „Fortschreibung 2020“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim (Prof. Schmid/Treiber/Partner 28.02.2012) sieht insbesondere eine Ortsrandgestaltung der vorgesehenen Erweiterungsfläche vor.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden flächige Altlasten als „Potenzielle Gefährdung“ der Schutzgüter Boden und Grundwasser gekennzeichnet, sowie mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Das Plangebiet wird für das Schutzgut Klima / Luft als Klimarelevante Kaltluftentstehungsfläche bewertet, mit geringer Kaltluftströmung von West nach Ost im Bereich der UMGEHUNGSSTRAßE.

Als Potenzial für „Arten / Lebensräume / Biologische Vielfalt“ werden die Schutzausweisungen (LSG, ND und geschützten Biotope) gekennzeichnet sowie der Bereich beidseitig der vorgesehenen Erschließungsstraße zudem mit hoher Bedeutung für Feldbrüter.

Beim Schutzgut Landschaftsbild / Erholung wird der Wald nördlich und westlich des Plangebiets mit besonderer Funktion als Sichtschutzwald dargestellt, der gesamte Offenlandbereich jedoch als mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft.

In der Konfliktkarte des Landschaftsplan (Prof. Schmid/Treiber/Partner 19.05.2010) werden drei Szenarien bezüglich der Flächengröße der Westerweiterung Eichwald betrachtet (4.5 Sersheim „Zweckverband Eichwald“), wobei die Eingriffserheblichkeit jeweils verschieden beurteilt wird:

- Geringes ökologisches Risiko: Ausgleich möglich (Ostteil außerhalb LSG)
- Mittleres ökologisches Risiko: Ausgleich mit Aufwand möglich (Westteil innerhalb LSG)
- Hohes ökologisches Risiko: Ausgleich nur mit erheblichem Aufwand möglich (Westteil innerhalb LSG und WSG Zone II)

Bei den Umweltauswirkungen der Planung werden Konflikte mit den Schutzgütern Arten/Biotop, Boden und Wasser prognostiziert. Dabei ist anzumerken, dass der Grund des Konflikts mit dem Schutzgut Wasser zwischenzeitlich entfallen ist. Das WSG "Schöllbrunnen, Merzent, Aischbach-Tal" wurde 2018 aufgehoben; somit entfallen sowohl Zone II als auch Zone III.

### III.6.5 Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs liegen folgende Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG:

#### *Naturdenkmal*

Das Naturdenkmal „Feldgehölz im Gewann "Merzent" (Schutzgebietsnr. 81180680003) grenzt im Südwesten direkt an den Geltungsbereich an.

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Der westliche Bereich des Plangebiets grenzt punktuell an das Landschaftsschutzgebiet „Kirbachtal zwischen Hohenhaslach und Großsachsenheim, Mettertal zwischen Sersheim und Großsachsenheim, jeweils mit weiterer Umgebung, insbesondere Gebiete nordwestlich von Kleinsachsenheim, westlich von Großsachsenheim ...“ (Schutzgebiets-Nr. 1.18.058).

Die Grenzen dieses Landschaftsschutzgebietes, die sich ursprünglich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überlappten, wurden vom Landratsamt Ludwigsburg auf dem Gebiet der Gemeinde Sersheim herausgenommen (rechtskräftig seit 30.08.2018).

#### *Geschützte Biotop*

Etwa 130 m westlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz im 'Merzent'“ (Biotopnr. 170201183239)

#### *Waldbiotopkartierung*

In ca. 50 m Entfernung zum westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich die gemäß § 30a LWaldG kartierten Waldbiotop

- "Waldrand in Merzent und Hetzweg SO Sersheim" (Biotopnr. 270201180160),
- „Eichen-Wald Merzent SO Sersheim“ (Biotopnr. 270201180157).

Am nördlichen Waldrand grenzt folgendes Waldbiotop direkt an:

- „Waldrand in Merzent und Hetzweg SO Sersheim“ (Biotopnr. 270201180160).

#### *Wasserschutzgebiet*

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Das WSG „Schöllbrunnen, Merzent, Aischbachtal“, in dem sich das Plangebiet zum Teil in Zone II und III/IIIA befand, wurde 2018 aufgehoben.



Eventuelle Betroffenheiten durch die vorgesehene Bebauung werden im Umweltbericht untersucht.

### **III.6.6 Vorliegende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet „Westerweiterung Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ gilt der „Ausgleichsbebauungsplan Eichwald“ (ABP), rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 18.07.2003. Dieser umfasst landwirtschaftliche Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (FNL).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teil des ABP-Geltungsbereichs insbesondere für die geplante gewerbliche Nutzung überplant.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches werden (im Anschluss an das bestehende Industriegebiet) die im ABP festgesetzten Flächen für Aufschüttungen geringfügig In Anspruch genommen, um eine interne Erschließung für die Porsche AG zu ermöglichen.

Die im südlichen Zentralbereich des ABPs festgesetzten flächigen Pflanzgebote für Feuchtvegetation und Röhrichtstreifen wurden lagemäßig, abweichend von der Darstellung im ABP, geringfügig weiter östlich realisiert. Die geplante Ostgrenze der Erschließungsstraße greift nicht in diese bestehenden Pflanzungen des ABPs ein.

An den (nord-) östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt der seit 08.10.2013 rechtskräftige „Teilbebauungsplan ABP-Eichwald Nordost“ an. Dieser ermöglichte eine Erweiterung des im Osten angrenzenden eingeschränkten Industriegebiets um den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich. Eine Überlappung findet in einer Breite von 5 m in dem Bereich statt, der ursprünglich für einen Radweg vorgesehen war.

## IV Planinhalte

### IV.1. Planungskonzeption und Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die Art und das Maß der baulichen Entwicklung des Gebietes künftig gesteuert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Ausgleichsbebauungsplans „Eichwald“ (rechtskräftig seit dem 18.07.2003). Dieser setzt auf ca. 82 % eine landwirtschaftliche Nutzungsstruktur fest<sup>1</sup>. Darüber hinaus umfasst dieser Bebauungsplan Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft. In der rechtskräftigen Änderung des Ausgleichsbebauungsplans von 2013 wurde eine mögliche Erweiterungsfläche des Industrie- und Gewerbeparks „Eichwald“ bereits nachrichtlich übernommen. Diese soll nun teilweise realisiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und setzt diese fest.

Für die gesamte Erschließung bildet die Umgehungsstraße den verkehrlichen Anknüpfungspunkt.

Zwischen dem Zweckverband Eichwald und der Porsche AG besteht Einvernehmen über die zukünftige Nutzung des Geltungsbereichs in Form einer Werkserweiterung. Die Porsche AG hat sich dafür entschieden, den Taycan, den ersten rein elektrisch betriebenen Sportwagen, in Zuffenhausen zu bauen. Damit verfolgt das Unternehmen konsequent seine Strategie, die E-Mobilität als Zukunftstechnologie voranzutreiben. Die Produktion rein elektrisch betriebener Sportwagen erfordert verglichen mit der Herstellung von PKW mit Verbrennungsmotor stark abweichende Abläufe. Trotz der damit verbundenen finanziellen und organisatorischen Herausforderungen hat sich die Porsche AG für den Standort Baden-Württemberg zur Realisierung dieser Herausforderung entschieden und steht damit als Partner / Investor zu seinen Wurzeln im Großraum Stuttgart.

Es ist geplant, in Sachsenheim in einem ersten Schritt die Montage von Fahrzeugprototypen anzusiedeln. Diese Funktion ist heute in Zuffenhausen angesiedelt. Die Versorgung von Materialien und Bauteilen für diese Fertigung erfolgt bereits heute über den Logistikstandort in Sachsenheim. Somit entstehen Prozessoptimierungen und Synergien.

Für die geplanten Funktionen sind Flächen für Fahrzeugmontagen, für An- und Auslieferung von Bauteilen und Fahrzeugen, Verwaltungsflächen sowie Einrichtungen für die Versorgung der Mitarbeiter erforderlich.

Einrichtungen für den Werksschutz, Parkplätze für die Mitarbeiter, sowie Flächen zum Anschluss der Gebäude an die Versorgungsnetze ergänzen die geplante Bebauung. Diese soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Dabei werden die Flächen am westlichen Rand des Entwicklungsgebietes zuerst bebaut, um mittel- bis langfristig für alle dann am Standort vorhandenen Funktionen die entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten zu erhalten. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen dabei optimal ausgenutzt werden, um einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden sicherzustellen.

In den geplanten Neubauten können die erforderlichen Produktionsschritte und die Versorgung mit Bauteilen optimal angeordnet werden. Darüber hinaus müssen alle aktuellen Vor-

<sup>1</sup> Davon ~67% Ackerflächen, ~15% Wiesen und Weiden

schriften unter anderem zur Energieeinsparung, zur Ressourcenschonung und zur Nachhaltigkeit eingehalten werden und führen somit zu einer Reduzierung der mit den Nutzungen einhergehenden Umweltauswirkungen.

Die Anordnung einer zweiten Zufahrt zur Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ermöglicht die für weitere Entwicklungsschritte notwendige Flexibilität.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von Grünflächen Bestandteil der Planung. Eine artenreiche, heimische Bepflanzung soll das Gewerbegebiet soweit möglich eingrünen. Hierzu werden Pflanzgebote festgesetzt. Für die geplanten Gebäude ist mit 70 % der Dachfläche ein hoher Anteil an Dachbegrünung vorgesehen. Diese soll extensiv mit einer artenreichen Mischung aus heimischen Gräsern und Kräutern eingesät werden. Zielzustand ist eine ökologisch wertvolle, artenreiche Gras- und Krautvegetation, die einem Mischbiotoptyp von Sandrasen (36.60), Trockenrasen (36.70) und ausdauernder Ruderalflur trockenwarmer Standorte (35.60) entspricht. Durch die Festsetzung von mindestens 40 krautigen Arten mit einem Anteil von mindestens 50 % im Saatgut wird ein entsprechender Artenreichtum erreicht. Durch die Beimischung von Sedumsprossen ist bei trockenheitsbedingten Ausfällen ein kurzfristiger Lückenschluss gewährleistet. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die artenreiche Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Ein entsprechendes Pflegekonzept ist hierfür zu erarbeiten und kann Festlegungen zum Zeitpunkt der Mahd, Verwendung des Schnittguts sowie zur Bewässerung der Vegetation enthalten.

Durch die Dachbegrünung wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser vermindert und damit der Druck auf die vorhandenen Retentionsflächen reduziert. Darüber hinaus übernimmt die extensive Dachbegrünung wichtige Funktionen für den Naturhaushalt und stellt insbesondere für heimische Insekten einen ergänzenden Lebensraum dar. Dies wirkt sich positiv auf das darauf aufbauende Nahrungsnetz aus.

## **V Begründung der Planinhalte**

### **V.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich ist nach § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

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 Störpotenzialen zur Umgebung).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der angestrebten Gebietsfunktion „Regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort“, wobei möglichst große, zusammenhängende Grundstücke entstehen sollen.

### **V.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung orientiert sich an den empfohlenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Industriegebiete nach § 17 und 19 BauNVO.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der abgestuften maximalen Gebäudehöhe ( $GBH_{max}$ ) und der Dachneigung (DN) gemäß Planeintrag gewährleisten im Zusammenwirken mit den Pflanzgeboten eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung.

Um den sich ansiedelnden Unternehmen möglichst wenig Einschränkungen der betrieblichen Nutzung innerhalb ihrer Fläche anzulasten, wurde die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 0,08 der Grundstücksfläche bis max. 0,88 für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist zugelassen.

Das GI wird in zwei Gebiete (GI 1 und GI 2) unterteilt. In diesen gelten verschiedene Höhenfestsetzungen. Die maximale Gebäudehöhe liegt im GI 1 bei 25,0 m (oberster Punkt der Dachhaut) und im GI 2 bei 30,0 m. Dies gewährleistet eine landschafts- und naturverträgliche Höhenentwicklung bei gleichzeitiger möglichst flächenschonender Nutzung durch die sich ansiedelnden Unternehmen. Die maximale Höhe von 30,0 m entspricht in etwa der Höhe des benachbarten Waldgebiets sowie der östlich anschließenden Bebauung. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Eingangsfußbodenhöhe (EFH) auf 267,60 m üNN festgelegt.

Um den zu erwartenden betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird die abweichende Bauweise (a) ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

### **V.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und auf die Ziele der Planung abgestimmt. Im Norden grenzt der Bebauungsplan an Wald. Hier wird durch die Baugrenze ein Waldabstand von 20,0 m eingehalten. Im Bereich des geschützten Waldbiotops sind keine hohen Bäume vorhanden. Daher wird der Waldabstand hier in Abstimmung mit der Forstbehörde auf 15,0 m reduziert.

Im Westen beträgt der Abstand zwischen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Baugrenze 10,0 m und ist damit ausreichend um einen öffentlichen Wirtschaftsweg inklusive Bankett sowie die erforderlichen Gebäudenebenflächen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Im Bereich des Naturdenkmals wurde der Abstand vom nächstmöglichen Gebäude zur Grenze des Schutzgebiets auf 13,0 m erhöht.

Im Osten des Plangebiets ist das Baufenster mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs identisch und ermöglicht somit einen direkten Anschluss an die östlich bestehende verbindliche Bauleitplanung.

### **V.4. Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur**

Für das Vorhaben wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (IGV Sautter, 2019) erstellt. Im Ergebnis wäre sowohl eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage und Linksabbiegerspur von Westen als auch ein Kreisverkehr als Anschluss möglich. Im Falle des signalisierten Knotens benötigt der von Osten ankommende, nach Süden abbiegende landwirtschaftliche Verkehr eine Abbiegespur.

Nach Abwägung der verschiedenen Argumente wird im weiteren Verfahren die Variante „Kreisverkehr“ weiterverfolgt. Diese zeichnet sich bei nahezu gleichen veranschlagten Kosten durch eine höhere Betriebssicherheit, insbesondere in Bezug auf den querenden Fuß- und Radverkehr, aus. Auch gliedert sich ein Kreisverkehr besser in die Reihe bereits im Umfeld bestehender Kreisverkehre ein. Der Flächenbedarf ist in Summe etwa gleich mit der Kreuzungslösung, wobei der Eingriff auf Seite des naturschutzrechtlich hochwertigen „Ausgleichshügels“ im Falle des Kreisverkehrs geringer ausfällt. Nachfolgenden Abbildungen ist die Gegenüberstellung der Varianten zu entnehmen.



Abbildung 2: Vergleich zwischen signalisiertem Knoten und Kreisverkehr

Rechtzeitig vor der Bauausführung legt der Zweckverband Eichwald dem Regierungspräsidium Stuttgart den Ausführungsplan für den Umbau der Anbindungen an die Umgehungsstraße zur Genehmigung und zur Aufstellung einer Bauvereinbarung vor.

Die bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten oder verlegt. Der von Osten kommende Wirtschaftsweg trifft auf einen neu zu bauenden, um das Gebiet laufenden Rad- und Wirtschaftsweg. Dieser neue Wirtschaftsweg dient im nördlichen Teil insbesondere der sachgerechten Bewirtschaftung des Waldrands. Der Weg endet im zeichnerischen Teil in der nordöstlichen Ecke stumpf und sieht keine Wendemöglichkeit vor. Ein möglicher Anschluss an den nördlich davon verlaufenden Forstweg kann durch die Forstbehörde hergestellt werden und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Derzeit wird zudem die Möglichkeit geprüft eine Wegführung nördlich des Waldrands auf einer bestehenden Rückegasse zu realisieren. Hierzu finden bereits Abstimmungen mit der Forst- und Naturschutzbehörde statt.

In Richtung Süden verläuft ein neu zu bauender Radweg parallel zur Stichstraße. Dieser kreuzt zukünftig mittels Fuhrts die Umgehungsstraße im Süden des Geltungsbereichs. Es wird damit ein Anschluss an den parallel zur Umgehungsstraße verlaufenden Wirtschafts- und Radweg hergestellt. Damit ist eine Radwegeverbindung zwischen Sersheim und Sachsenheim gegeben. Das geplante Industriegebiet ist für mit dem Fahrrad anreisende Arbeitnehmer komfortabel zu erreichen.

Durch die Umgehungsstraße Sachsenheim/Sersheim steht eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung zur Verfügung. Als Anschluss wird ein Kreisverkehr erstellt. Die aus dem Kreisverkehr führende innere Straßenführung für den Geltungsbereich sieht eine Haupteinschließung in Form einer Stichstraße mit Wendeschleife vor. Östlich der Stichstraße wird die Möglichkeit eines LKW-Wartestreifens geschaffen. Radfahrer und Fußgänger erhalten eine Querungsmöglichkeit über die Umgehungsstraße mittels Fuhrts. Gegenüberliegend wird südlich der Umgehungsstraße ein Anschluss an den bestehenden Rad- und

Wirtschaftsweg hergestellt.

Der nördlich gelegene Waldrand wird mittels öffentlichem Wirtschafts- und Radweg erschlossen.

Um den Eingriff gering zu halten sind Flächen für PKW-Stellplätze – soweit nicht anderweitig geregelt – mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Damit der Boden nicht belastet wird, ist auf diesen Flächen der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Ferner sind die Flächen so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Sonstige Verkehrsflächen und Plätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

## V.5. Ver- und Entsorgung

### **Energieversorgung**

Die Versorgung der Eichwald Westerweiterung erfolgt aus dem Hauptverteiler Eichwald über ein zu errichtendes offenes 20kV-Ringsystem.

Zur allgemeinen Versorgung ist an zentraler Stelle ein Stationsgrundstück von (L x B) 8 x 5m zu reservieren. Bei Bedarf wird das Grundstück vom aktuellen Verteilnetzbetreiber erworben.

Die Anbindung des Gebiets an die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Gasnetz über eine parallel zur Umgehungsstraße verlegte Leitung.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser ist über die Energie & Wasser Eichwald GmbH gewährleistet. Die Anbindung des Gebiets erfolgt über einer parallel zur Umgehungsstraße verlegte Leitung, die an das bestehende Netz des Gewerbegebiet angeschlossen wird.

### **Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt, analog der bisherigen Erschließungen, im klassischen Trennsystem. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in der Erschließungsstraße bis zur Umgehungsstraße. Das Niederschlagswasser wird weiter Richtung Süden, unter der Umgehungsstraße hindurch, in ein Regenrückhaltebecken mit Retentionsbodenfilter geführt. Das Schmutzwasser entwässert in ein Pumpwerk und wird weiter über eine Druckleitung entlang der Nordseite der Umgehungsstraße an das bestehende Mischwassernetz in der Gerhard-Rummler-Straße angeschlossen.

Die gesamten Niederschlagsabflüsse von belasteten Flächen (u.a. Hofflächen und LKW Stellplätze) und unbelasteten Flächen (Dachflächen und PKW-Stellplätzen) werden gemeinsam dem geplanten Regenrückhaltebecken RRB / Retentionsfilterbecken RBF „Westerweiterung“ (im Süden, außerhalb vom Geltungsbereich) zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden, sondern muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation geführt werden. Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt die Zonen II und III des ehemaligen Wasserschutzgebiets „Schöllbrunnen, Merzentäl und Aischbach“ der Gemeinde Sersheim.

Dieses wurde mit Rechtsverordnung vom 24.09.2018 des Landratsamtes Ludwigsburg aufgehoben. Die Aufhebungsverordnung ist am 15.10.2018 in Kraft getreten.

## **V.6. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung**

### ***Eingriffe***

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bebauungs- und Erschließungsabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen unvermeidbare Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Beeinträchtigende Auswirkungen werden im Umweltbericht analysiert. Von folgenden Auswirkungen kann ausgegangen werden:

- 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.

## **V.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Maßgebliche Wirkfaktoren, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind im vorliegenden Fall:

- Flächenumwandlung (Veränderung von Flächen, Verlust von Lebensraum)
- Versiegelung (durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Gebäude)
- Visuelle Effekte (z.B. Ortsbildveränderung)

Weitere (z.T. temporär auftretende) bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Zerschneidung, Trenneffekte, Sekundärwirkungen wurden ebenfalls geprüft. Erforderliche Maßnahmen wurden geplant und mit den Fachbehörden abgestimmt und sind im Umwelt-



bericht enthalten. Teilweise resultieren auch Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans daraus.

#### **V.8. Grünordnerische Festsetzungen**

Die Eingrünung erfolgt durch private Pflanzmaßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind in Form von Pflanzgeboten im Bebauungsplan enthalten. Sie dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen, sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind Hecken- und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. In Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation werden gebietsheimische hochstämmige Laubbaum- und Straucharten ausgewählt.

Mittels Pflanzgebot wird eine artenreiche, ökologisch hochwertige extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen festgesetzt. Dabei liegt der Fokus auf der Etablierung einer an die extremen Bedingungen auf dem Dach angepassten Pflanzengesellschaft unter Verwendung von autochthonem Saatgut. „Mit der pflanzlichen Vielfalt wird gleichzeitig auch die Artenvielfalt des Teilschutzguts „Tiere“ gesteigert, die sich von dem breiter gefächerten Pflanzenangebot ernähren können.“ (LBV 2017)<sup>2</sup> Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Pflanzgebot 3 wird verwiesen.

#### **V.9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und (vorgezogenem) Ausgleich von Eingriffsfolgen**

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern, werden Maßnahmen festgesetzt.

##### **Vermeidungsmaßnahmen:**

- Bauzeitenregelung
  - o Mittels der Einschränkung von Bauzeiten auf bestimmte Zeiträume im Jahr wird die Tötung von Individuen bspw. europäischer Vogelarten vermieden
- Amphibienleiteinrichtung
  - o Mit Hilfe einer Amphibienleiteinrichtung wird die Tötung europäisch streng geschützter Amphibien ausgeschlossen

##### **CEF-Maßnahmen**

- Schaffung von Ersatzhabitaten für heckenbrütende Vogelarten und Feldlerchen sowie den europarechtlich streng geschützten Laubfrosch.

Näheres ist dem Umweltbericht Anlage 5 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ zu entnehmen, welcher Teil der Planbegründung ist.

<sup>2</sup> Quelle: „Artenvielfalt fördern auf dem Gründach“, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., 2017

## **V.10. Beleuchtung**

Zur Schonung der heimischen Insektenfauna wird die Verwendung entsprechender Leuchtmittel festgesetzt. Für die geplanten Gebäude entlang dem Waldrand ist außerdem zusätzlich ein Beleuchtungsregime zu installieren, mit dem in der Zeit des Auftretens des Eichenprozessionsspinners die nächtliche Beleuchtung auf Bewegungsmelder umgestellt werden kann.

## **V.11. Immissionsschutz**

In der im Rahmen des Verfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung (Soundplan, 2019) wurden die schalltechnischen Belange analysiert, quantifiziert und daraus Erkenntnisse über die Situation vor Ort abgeleitet.

Hierauf basieren die getroffenen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Zu berücksichtigen ist dabei, dass für umliegende Gewerbe- und Industrieflächen bereits Geräuschkontingente festgesetzt wurden. Auch für den im vorliegenden Bebauungsplan betroffenen räumlichen Geltungsbereich wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt.

Die Emissionskontingente LEK von 75 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (gemäß DIN 45691) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zusammen mit den Zusatzkontingenten von 3 dB(A) ist das Bebauungsplangebiet für seinen vorgesehenen Zweck (Industriegebiet) geeignet.

Es wurde zudem die Notwendigkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel) untersucht. Das aus rechtlicher Sicht notwendige Schallschutzniveau gegen Fremdlärm (Verkehr und Fremdgewerbe) ist vorliegend so gering, dass auch ohne Maßnahmen von einer Einhaltung der Anforderungen ausgegangen werden muss. Daher wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Hinsichtlich der Details wird auf die schalltechnische Untersuchung von Soundplan (2019) verwiesen, die Teil der Bebauungsplanunterlagen ist.

## **VI Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **VI.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz & Landschaftspflege**

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit werden zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz nach §2a BauGB vom Ingenieurbüro Blaser erarbeitet (s. Teil 4).

## VI.2. Städtebauliche Kenndaten

### VI.2.1 Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil
<b>Baugrundstück insgesamt</b>	88.041	87,4%
<i>davon Anteil überbaubare (einschl. Überschreitung durch Nebenflächen) Grundstücksfläche</i>	77.476	88%
<i>davon Anteil nicht überbaubare Grundstücksfläche / Gartenfläche</i>	10.565	12%
<b>Verkehrsflächen</b>	12.659	12,6%
<i>davon Anteil Erschließungsstraße (7.392 m<sup>2</sup>) sowie kombinierter Wirtschafts-, Rad- und Fußweg (2.038 m<sup>2</sup>)</i>	9.430	
<i>davon Anteil Verkehrsgrün / Bankett und Pflanzbindung</i>	3.229	
<b>Geltungsbereich</b>	100.700	<b>100%</b>

### VI.2.2 Kosten der Erschließung

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

### VI.2.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Beschränkungen der Materialien für Außenwand- und Dachflächen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen Blendwirkungen durch Sonnenreflexe nicht nur im Gebiet, sondern auch in die weitere Umgebung hinein bestmöglich ausschließen.

Solche Blendwirkungen stören nicht nur das Landschaftsbild, vielmehr können sie auch für die Avifauna und Insekten schädlich sein. Begrünungen schränken darüber hinaus unerwünschte Gebietsaufheizungen ein und tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Zudem wirken alle Begrünungsmaßnahmen staubbindend.

Die Wahlmöglichkeit der Dachformen soll den charakteristischen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen.

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m. Sie sind innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie nicht im Bereich von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, errichtet werden und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

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 an diesem landschaftlich empfindlichen Standort nicht im öffentlichen Interesse. Die aus dem Gebiet nach außen wirkende Werbung soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben.

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

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

#### **VI.2.4 Begründung der Hinweise**

Es werden Hinweise zur Wasserwirtschaft und Entwässerung, dem Bodenschutz, dem Umgang mit Altlasten und archäologischen Befunden sowie zum Vogelschlag an Glasfassaden gegeben.

Aufgrund der Nähe zum Wald kommt der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden eine hohe Bedeutung zu.

Altlasten sind aufgrund der früheren militärischen Nutzung des Areals bekannt und im zeichnerischen Teil vermerkt.

#### **VI.3. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise**

Am 15.02.17 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ein neuer Erlass für den Nachweis von Neubaufächen herausgegeben. Demnach muss eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere der §§ 1 Abs. 4, 5 und 1a Abs. 2 BauGB.

#### **VI.3.1 Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs**

Auch für den Bedarf von Gewerbeflächen hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Erlass vom 15.02.17 Grundlagen geschaffen:

Demnach sei ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet.

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf müsse daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

**Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:**

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

**VI.3.2 Plausibilitätsprüfung – Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs des ZV Eichwald**

Im Flächennutzungsplan „Fortschreibung 2020“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim (rechtskräftig seit dem 03.04.2014) ist das Plangebiet weitgehend als geplante Gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Eichwald“ dargestellt. Für die vorgesehene westliche Erweiterung (LSG, Flächen für die Landwirtschaft) wird aktuell eine Änderung des Flächennutzungsplans geplant, um für das gesamte Gebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich geändert (siehe Kapitel III.6.5).

Für die wirtschaftliche und stadträumliche Entwicklung ist ein quantitativ und qualitativ hinreichendes Angebot an Gewerbeflächen entscheidend. Durch ein angemessenes Flächenangebot kann die Erweiterung von bestehenden Unternehmen, die Neuansiedlung von Firmen und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert und unterstützt werden. Es muss also ein gewisses Flächenpotenzial für an- und umsiedlungswillige Unternehmen angeboten werden, um ein „Abwandern“ von „siedlungswilligen“ zu verhindern.

Im internationalen Konkurrenzfeld der großen Verdichtungsräume kommt es darauf an, die Stärken der Region im wirtschaftlichen und sozialen Bereich weiterzuentwickeln und sie hier zur vorzeigbaren Erprobung und Anwendung zu bringen.

Die Anknüpfung an die heutigen Stärken der Region in den Bereichen Maschinen- und Automobilbau bietet gute Voraussetzungen, zügig zu wettbewerbsfähigen neuen Wirtschaftsklustern und Beschäftigungsmöglichkeiten zu gelangen (Begründung zu 1.3.1 (G) Regionalplan). Im Interesse einer gleichwertigen Regionalentwicklung ist es erforderlich, möglichst viele Kommunen an den Arbeitsplätzen sowie dem Gewerbesteueraufkommen teilhaben zu lassen.

Um dieses zu gewährleisten, sollen die geeigneten Standorte möglichst in interkommunaler Kooperation genutzt werden, um die Kosten und die Nutzen zwischen möglichst vielen Kommunen teilen zu können.

Dabei kommt es auch auf eine ausgewogene Verteilung der Standorte innerhalb der Region an, da weder eine Überkonzentration an besonders attraktiven Standorten noch ein Zurückfallen weniger attraktiver Standortbereiche zu einer ausgewogenen Regionalentwicklung in der Region beitragen können, Begründung zu 2.4.3.1.5 (G) Regionalplan.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Gebiet mit „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ festgelegt. Durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan für Gewerbe- und Industrie wird den Grundsätzen des Regionalplans Rechnung getragen.

Wie im Kap. IV.1 erläutert, hat sich die Porsche AG dafür entschieden, die E-Mobilität als Zukunftstechnologie im Großraum Stuttgart voranzutreiben. Es ist geplant, in Sachsenheim in einem ersten Schritt die Montage von Fahrzeugprototypen anzusiedeln. Diese Funktion ist heute in Zuffenhausen angesiedelt. Die Versorgung von Materialien und Bauteilen für diese Fertigung erfolgt bereits heute über die Logistik in Sachsenheim. Somit entstehen Prozessoptimierungen und Synergien.

In den geplanten Neubauten können die erforderlichen Produktionsschritte und die Versorgung mit Bauteilen optimal angeordnet werden. Die Anordnung einer zweiten Zufahrt zur Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist erforderlich, um die für weitere Entwicklungsschritte notwendige Flexibilität zu gewährleisten. Die Planungen der Porsche AG für die Westerweiterung sind schon sehr weit fortgeschritten.

### **Alternativenprüfung**

Standort- und Planungsalternativen sind unter den gegebenen Gesichtspunkten der erforderlichen Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebsflächen planerisch, städtebaulich und betriebswirtschaftlich nicht gegeben.