

Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Plochinger Strasse - 8. Änderung“ Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

V. Begründung Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand 23.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	2
1.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	2
1.3.	Derzeit geltendes Recht.....	3
1.3.1.	Flächennutzungsplan	3
1.3.2.	Bebauungsplan.....	3
1.4.	Verfahrensart	4
2.	Städtebauliche Konzeption	4
2.1.	Bau- und Nutzungskonzept	4
2.2.	Erschließung.....	5
2.3.	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	5
3.	Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte	5
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.3.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	6
3.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.5.	Garagen, Stellplätze	6
3.1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	6
3.1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
3.1.8.	Grünplanung, Pflanzgebote	7
3.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	7
3.2.1.	Dachform, Dachdeckung, Fassadengestaltung	7
3.2.2.	Werbeanlagen	7
3.2.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
3.3.	Hinweise.....	7
4.	Umweltbelange.....	7
4.1.	Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit, Vorprüfung des Einzelfalls	7
4.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
4.3.	Abschätzung der Umweltbelange, Schutzgebiete	8
4.4.	Altlasten	9
4.5.	Klimaschutz.....	9
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	9

1. Allgemeine Angaben

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet von Deizisau innerhalb der bebauten Ortslage. Es gehört dem Gewerbegebiet an der Plochinger Straße an.

Es erstreckt sich südlich der Plochinger Straße zwischen Keplerstraße im Westen, der Olgastraße im Süden und der gewerblichen Bebauung an der Zeppelinstraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1353/1, 1553/2, 1553/3, 1553/4, 1575, 1580, 1599, 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1610/5, 1728 und Teil von Flst. 1735 (Keplerstraße)

Und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Plochinger Straße Flurstücke 1577 und 1733

Im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1353/1, 1353/2 und 1353/3

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Olgastraße, Flurstück 1551

Im Westen: durch die östliche Grenze der Keplerstraße, Flurstück 1620

Außerdem ist das Flurstück 1728 westlich der Keplerstraße und nördlich des Verbrauchermarktes in das Plangebiet einbezogen.

Die Abgrenzung ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt:



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,42 ha.

1.2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Wegzug der Firma HERMA-Etiketten hat sich für die Firma INDEX die Chance ergeben deren Betriebsflächen zu erwerben und so am Standort Deizisau neue Arbeitsplätze zu schaffen und den Standort für die Zukunft zu sichern.

Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele wurde das Architekturbüro Springmann, Esslingen mit einer Machbarkeitsstudie zur Bebauung des gesamten Areals beauftragt.

Diese wurde im Oktober 2022 im Gemeinderat vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Industriegebiet Plochinger Straße“ aus dem Jahr 1964 wurde mehrfach geändert, so dass für das Plangebiet derzeit vier unterschiedliche Bebauungspläne gültig sind.

Aufgrund der Nutzungsansprüche im Hinblick auf die Machbarkeitsstudie ist eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die derzeit gültigen Festsetzungen in einem Planwerk zusammengeführt werden und die weitere städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes gesichert werden.

Durch die vorgesehene Innentwicklung wird die Gemeinde auch der landes- und regionalplanerischen Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht.

1.3. Derzeit geltendes Recht

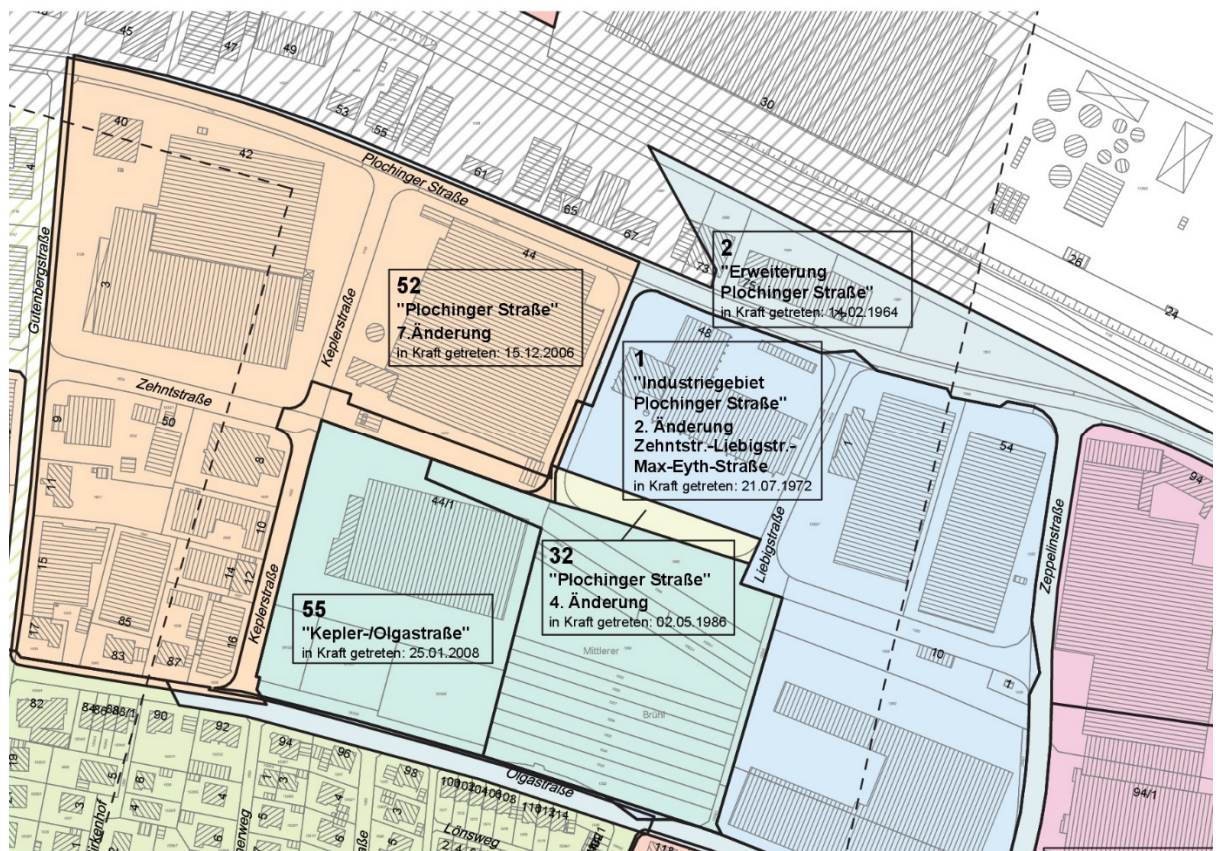
1.3.1. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen–Altbach-Deizisau ist seit 05.06.2015 die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2031 gültig. Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

1.3.2. Bebauungsplan

Für das Plangebiet sind folgende Bebauungspläne gültig:

- Nr.1 „Industriegebiet Plochinger Straße“ 2. Änderung Zehntstr. – Liebigstr. – Max-Eyth-Straße, in Kraft getreten am 21.07.1972
- Nr. 32 „Plochinger Straße“ 4. Änderung, in Kraft getreten am 02.05.1986
- Nr. 52 „Plochinger Straße“ 7. Änderung, in Kraft getreten am 15.12.2006
- Nr. 55 „Kepler-/Olgastraße“, in Kraft getreten am 25.01.2008



1.4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient dem langfristigen Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Gewerbegebiets Deizisau und ist für deren verträgliche Weiterentwicklung gem. §1(3) BauGB städtebaulich erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann grundsätzlich angewendet werden, da im Bebauungsplan keine Bebauung zugelassen wird, die in Anlage 1 UVPG erwähnt ist oder in die Kategorie der Störfallbetriebe fällt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene gewerbliche Baulandfläche beträgt ca. 63000m².
Die maximale Grundfläche beträgt bei einer zulässigen GRZ von 0,8 = 50400m².

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist bei einer maximal zulässigen Grundfläche von 50400m² gemäß § 13a BauGB (1) Satz 2 Nr.2 nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind und somit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Es sind keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G erforderlich ist.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Geschützte Biotop oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine über die Grobabschätzung der Umweltbelange (siehe Ziffer 4.3) hinausgehende vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Gewerbeflächen schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass auf Grundlage von § 13a BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Bau- und Nutzungskonzept

Die Machbarkeitsstudie sieht die Bebauung der derzeit nicht bebauten Flächen im Osten mit Fertigungsgebäuden und Bürogebäuden vor.

An der Ecke Keplerstraße / Plochinger Straße ist ein Parkhaus für die Mitarbeiter der Firma INDEX geplant.

2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende örtliche Verkehrssystem gut erschlossen. Die Anbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Plochinger Straße (K1211), die Keplerstraße im Westen und die Olgastraße im Süden.

Die Straßen sind zur Aufnahme des Verkehrsaufkommens entsprechend ausgebaut.

2.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert und ausreichend.

Das Niederschlagswasser wird in Retentionsanlagen (begrünte Dächer, Zisternen) gesammelt und auf dem Grundstück als Brauchwasser wiederverwendet.

3. Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Vorgängerbebauungsplänen Nr. 52 und 55 und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die seitherige Zonierung wird aufgrund der örtlichen Situation und der Nähe zum Wohngebiet südlich der Olgastraße mit differenzierter Ausweisung der Nutzungsmöglichkeiten beibehalten.

Der nördliche Teil wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 festgesetzt.

Der südliche Teil entlang der Olgastraße wird, wie seither auch, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung südlich der Olgastraße werden diese Flächen im Sinne von § 1 (4) BauNVO entsprechend dem Trennungsgrundsatz zwischen Gewerbe und Wohnbebauung eingeschränkt, so dass in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung des Ortskerns und der dort bereits vorhandenen Einrichtungen werden gem. § 1(5) und (9) BauNVO verschiedene Nutzungen im GE und GEE ausgeschlossen. Damit werden schädliche Entwicklungen abgewendet und die knappen Gewerbeflächen in Deizisau stehen dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung.

In den Bebauungsplänen Nr. 52 und 55 waren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Ziel des Bebauungsplanes der Zusammenfassung von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen um die künftige Entwicklung eines Betriebes des produzierenden Gewerbes zu sichern und die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen werden Einzelhandelsbetriebe nun generell ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene sportliche Anlagen im Sinne von § 8 (1) Nr.1 und 4 BauNVO sowie die gemäß § 8(3) Nr.2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes entgegen und werden deshalb, wie seither auch, ausgeschlossen. Diese Anlagen sind bereits an anderer Stelle im Ort vorhanden.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über NN. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen für die Liebigstraße und die Max-Eyth-Straße sind für die Öffentlichkeit nicht mehr erforderlich. Die Grundstücksflächen wurden deshalb schon vor einiger Zeit an die angrenzenden Gewerbebetriebe veräußert.

Diesem Umstand wird nun in der Weise Rechnung getragen, dass diese Flächen nun als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zur Sicherung der in den Flächen befindlichen Leitungen und Nutzungsrechte der Angrenzer werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Damit können auch die Baugrenzen die das Quartier im Inneren beschränken entfallen. Die Baugrenzen entlang den Erschließungsstraßen werden beibehalten und an die geplante Bebauung entsprechend der Machbarkeitsstudie angepasst.

Um den Anforderungen an eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung gerecht zu werden wird zugelassen, dass die zulässige Grundfläche (GRZ) durch mitzurechnende Anlagen nach § 19(4) BauNVO bis zum Faktor 0,9 betragen darf.

Mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der PKW-Stellplätze sowie weiterer Festsetzungen wie Dachbegrünung und Regenwassermanagement sollen die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens vermindert werden.

Dem Schema der Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 folgend werden für das gesamte Plangebiet die Gebäudeoberkanten in Meter über Normalnull festgesetzt.

Für den Bereich des Gebäudes Plochinger Straße 48 und der Shedhalle Plochinger Str. 44 wird die Höhe mit 268,20m ü.NN ungefähr der Höhe des Bestandsgebäudes Plochinger Strasse 48 festgesetzt. Damit gleicht sich die Höhe an die Höhen der östlichen Nachbarn an.

An der Ecke Plochinger Straße / Keplerstraße kann für das Baufeld vor der Shedhalle als städtebaulicher Marke ein Gebäude mit einer Höhe bis 272,70m ü.NN errichtet werden. Die Höhe des Baufenster für das geplante Parkhaus im Westen Plochinger Straße / Keplerstraße wird mit 267,00m ü. NN festgesetzt und entspricht der Höhe des künftigen Treppenhauses.

Die maximal zulässigen Höhen an der Keplerstraße (südlich der Zehntstraße) und der Olgastraße werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und damit nicht verändert.

Im Inneren des Plangebietes erfolgt eine Gliederung der Höhenfestsetzung entsprechend der Machbarkeitsstudie.

3.1.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die abweichende Bauweise entsprechend der bestehenden und der künftigen Bebauung festgesetzt. Es sind im Rahmen der offenen Bauweise auch längere Gebäude als 50m zulässig. Damit wird dem in bisherigen Bebauungsplan bereits festgeschriebenen Planungswillen entsprochen, wonach die Bauflächen entsprechend den Bedürfnissen von gewerblichen Bauten großflächig bebaut werden sollen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird senkrecht und parallel zur Straße festgelegt.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen entlang dem geplanten Baukörper gesichert. Diese gelten nur für die oberirdischen Anlagen.

3.1.5. Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Entlang der Olgastraße sind die Stellplätze auch in dem besonders bezeichneten Bereich zulässig. Zur Gliederung des Straßenraumes sind entsprechende Pflanzgebote für Bäume im Plan eingetragen. Außerdem wird festgesetzt, dass bei ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen entlang von Straßen je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

3.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Deshalb wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionsanlagen (z.B. begrünte Dächer) zu sammeln und soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen oder zu versickern (Versickerungsbeet, Rigolen) ist. Überschüssiges Regenwasser ist verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Dadurch wird der öffentliche Abwasserkanal entlastet und das Brauchwasser wird im Betrieb genutzt.

3.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen, die außerhalb der öffentlichen Flächen verlaufen sowie für die im nord-östlichen Bereich tangierende Hochspannungsleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die ehemals öffentliche Verkehrsfläche „Liebigstraße“ wird mit Geh- und Fahrrecht für die Anrufer belegt, damit die Anfahrt auch künftig möglich ist.

3.1.8. Grünplanung, Pflanzgebote

Zur Sicherung einer wirksamen Freiflächengestaltung werden flächenhafte Pflanzgebote und die Pflanzung mit standortheimischen Laubbäumen festgesetzt. Die bestehenden Bäume an den Erschließungsstraßen werden mit Pflanzbindung auch für die Zukunft gesichert.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

3.2.1. Dachform, Dachdeckung, Fassadengestaltung

Die Regelung zur Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da sich diese Regelung für das Gebiet bewährt hat.

3.2.2. Werbeanlagen

Zur Gewährleistung eines geordneten Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen werden Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

3.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine ansprechende Gestaltung und Begrünung des Plangebiets zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedung der Grundstücke getroffen.

3.3. Hinweise

Im Bebauungsplan werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Bodendenkmälern, Grundwasser – und Bodenschutz sowie Hinweise zum Fluglärm und der vorhandenen Freileitungen.

4. Umweltbelange

4.1. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit, Vorprüfung des Einzelfalls

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach §13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind und somit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

4.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen beauftragt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Habitatpotenzialanalyse führte zur Erkenntnis, dass für die Artengruppen

- Fledermäuse

- Reptilien (Zauneidechsen)
- Europäische Vogelarten

weiterführende Betrachtungen erforderlich notwendig wurden.

Demgegenüber kann für die Artengruppen

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere sowie Farne und Blühpflanzen

das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere vertiefte tierökologische Untersuchungen sind für diese Artengruppen somit nicht erforderlich.

Das Ergebnis der weiterführenden Konfliktanalyse wird im Gutachten wie folgt beschrieben:

Für die Artengruppe der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten kann im Planungsumfeld ein Verstoß gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der standörtlichen Vorbelastungen durch die Lage im Gewerbegebiet sind bauzeitige Störeffekte auf die potenziell in den Nachbargebäuden vorkommenden Fledermausarten als nicht erheblich einzustufen.

Hingegen ist ein Verstoß gegenüber dem Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 1 nicht von vornherein auszuschließen.

Aus gutachterlicher Sicht sind deshalb Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Unter der Maßgabe der folgende Artenschutzmaßnahmen können vermeidbare vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der relevanten Tiergruppen (Fledermausarten, Europäische Vogelarten) von vornherein unterbunden, gemindert bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden:

- Begrenzung der Abbruch- und Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar
- Kontrolle der Baumhöhlen auf Besatz unmittelbar vor der Rodung
- Aufhängen von 10 künstlichen Nisthilfen (Fledermauskästen) am Waldrand des Plochinger Kopfs
- Aufhängen von zwei Großraumquartiere als Winter- und Wochenstubenquartier am Waldrand
- Aufhängen von 5 künstlichen Nisthilfen an den Bestandsgebäuden, falls Gebäude abgebrochen werden.
- Aufhängen von 12 Nisthilfen am Waldrand für den Star
- Anbringen von 3 Nisthilfen je für die Kohlmeise und Kleinmeisen
- Pflanzen von Gebüsch entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs an der Olgastraße als Verstecke und Ruheplätze für den Haussperling
- Pflanzung von heimischen Gehölzen, bevorzugt Obstbäume und fruchtragende Sträucher zur Schaffung von zusätzlichen Brutplätzen und Nahrungsquellen

4.3. Abschätzung der Umweltbelange, Schutzgebiete

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB durch das Ingenieurbüro Blaser wurden auch die Belange von Natur und Landschaft bzw. die Betroffenheit der Schutzgüter

- Boden (Fläche)
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Biologische Vielfalt
- Mensch, seine Gesundheit die Bevölkerung insgesamt
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie deren Wechselwirkungen beleuchtet und verbal-argumentativ dargestellt.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2(4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Plangebiet befindet sich in isolierter Lage ein Streuobstbestand auf dem Flurstück Nr. 1580. Dieser überschreitet den Flächenumfang von 1500m². Der Gutachter kommt bei seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass es sich um keinen schützenswerten Streuobstbestand im Sinne von §33a NatschG handelt. Begründet wird das damit, dass sich die Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereichs von rechtskräftigen Bebauungsplänen befindet. In diesen Bebauungsplänen sind im Bereich der vorhandenen Streuobstwiese entweder Straßen- oder Gewerbegebietsflächen festgesetzt. In keinem Fall eine Grünfläche auf der ein Streuobstbestand gepflanzt werden muss. Somit ist §33a NatschG nicht einschlägig. Diese Auffassung wird von der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Somit ist kein Antrag auf Umwandlung einer Streuobstwiese zu stellen.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und Natura 2000-Gebiete sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es gehen keine negativen Wirkungen auf Schutzgebiete in der weiteren Umgebung aus.

Das Plangebiet beansprucht keine Flächen zum landesweiten Biotopverbund. Eine Verschlechterung der Biotopverbundfunktion wird ausgeschlossen.

4.4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Flurstücken 1728 und 1599 folgende Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen:

- AS Kunststoffverarbeitung Plochinger Str. 40-42
- Index Werke, sanierte Teilbereiche

Im Bebauungsplan wird im zeichnerischen und schriftlichen Teil auf diese Belastungen hingewiesen.

4.5. Klimaschutz

Als klimaschonende Maßnahmen sind die Festsetzung von Dachbegrünungen und die Anlage von Photovoltaikanlagen sowie das Regenwassermanagement zu sehen.

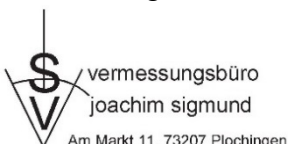
Die Flachdächer ermöglichen einen effektiven Einsatz von PV-Anlagen. Die übrigen Dachflächen der Gebäude sowie die der Tiefgarage werden extensiv begrünt. Dies führt einerseits zu einer direkten Niederschlagswasser-Rückhaltung im Substrat und andererseits zu einer Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstungsleistungen aus der Transpiration der Pflanzenmasse und aus der Evaporation aus dem Substrat. Als weitere klimaschonende Maßnahme ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers zu bewerten, die für die Bewässerung der Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen ist.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die weitere bauliche Entwicklung der Gewerbebetriebe ermöglicht und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bearbeitung:



Tel.: 07153/8396-0
Fax: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de