

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: HOHENHASLACH

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Leimengrube“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 23.10.2019 / 23.07.2020

Bearbeiter/in: U. Müller / S. Hofmann

Projekt: 1827



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote	7
4.6 Örtliche Bauvorschriften	7
4.7 Verkehrserschließung	7
4.8 Ver- und Entsorgung	8
5. Flächenbilanz	8
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	8
6.1 Artenschutz	8
6.2 Grünordnungsplan und Umweltbericht	11
6.3 Immissionsschutz	11
7. Planverwirklichung	12



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 4224, 4229, 4230
- Teilflächen der Flurstücke 4225, 4226, 4227, 4228,
- Teilflächen der Wegegrundstücke im Norden und Osten, Flurstück 4819 und 4209
- Teilflächen des öffentlichen Wegegrundstücks Flurstück 4214 im Südwesten des Plan-
gebiets
- Teilflächen des Flurstücks Klingenstrasse 5, Flurstücks-Nr. 4210
- Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich nördlich bereits bebauter Gewerbeflächen entlang der Klingenstrasse im Ortsteil Hohenhaslach der Stadt Großsachsenheim.

Der Stadt Sachsenheim liegt eine Liste mit insgesamt 11 Interessenten zum Erwerb und zur Bebauung von Gewerbegrundstücken vor. Es handelt sich dabei um acht örtliche Betriebe des Stadtteils Hohenhaslach. Bei zwei dieser Bewerbungen handelt es sich um Betriebe, welche zwischenzeitlich einen Alternativstandort außerhalb von Hohenhaslach bezogen haben, da zum damaligen Zeitpunkt keine Gewerbeflächen innerhalb des Ortes zur Verfügung standen. Die beiden Betriebsinhaber stammen aus Hohenhaslach und möchten sich wieder in Hohenhaslach betrieblich niederlassen. Der Flächen-Bedarf der vorliegenden Anfragen liegt bereits über den durch diese Planung ermöglichten Umfang.

Der Stadt Sachsenheim ist daran gelegen einerseits die örtlichen Betriebe am Ort zu halten, ihnen Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu geben bzw. eine Wiederansiedlung zu ermöglichen. Zudem sollten auch für künftige Anfragen örtlicher Betriebe eine kleine Flächenreserve bzw. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,56 ha. Bringt man hiervon jedoch bereits bestehende und geplante Verkehrsflächen inkl. der ihnen zugeordneten Grünflächen in Abzug verbleibt ein Nettobauland von etwa 1,0 ha. Somit können die beschriebenen Anforderungen an das geplante Gewerbegebiet mit der vorliegenden Planung erfüllt werden.

Auch nach Prüfung von Baulücken oder Gewerbeflächen-Reserven in bestehenden Gebieten zeigt sich, dass weder in den Gewerbegebieten Hohenhaslach und Aischbachstrasse (ebenfalls Hohenhaslach) noch im Gewerbe- und Industriegebiet Holderbüschle im Stadtteil Großsachsenheim Baulücken zur Verfügung stehen. Beim Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Zweckverband Eichwald handelt es sich um einen Regionalplanerischen Schwerpunktbereich für Industrie und Logistik, der zur Ansiedlung von Kleinbetrieben mit angegliedertem Wohnen nicht geeignet ist. Darüber hinaus stehen auch hier keine freien Flächen zur Verfügung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes schafft die Stadt Sachsenheim nun die Möglichkeit im Ortsteil Hohenhaslach der vorgenannten Nachfrage gerecht zu werden und für Kleinbetriebe aus dem Ort Gewerbeflächen bereitzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Schaffung von Gewerbeflächen für Kleinbetriebe ist somit von öffentlichem Interesse.



2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Verband Region Stuttgart) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Am östlichen Rand sind Siedlungsflächen zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben vorgesehen.

Der in Ziffer 2.1 erläuterte Sachverhalt und damit die Bedarfsbegründung für die nun dargestellte Gebietsgröße wurde im Vorfeld bereits mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und auch in der Stellungnahme vom 27.09.2018 als nachvollziehbar dargelegt bestätigt. Somit konnten raumordnerische Bedenken gegenüber dem Bedarf bzw. Umfang der Ausweisung ausgeräumt werden.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2006 – 2021, genehmigt am 08.05.2009, sind Teilflächen mit einer Flächengröße von 0,3 ha als Gewerbebaufläche „Leimengrube“ enthalten.

Aufgrund der unter Ziff. 2.1 und 2.2 erläuterten Sachverhalte wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Für diese 3. Änderung wurde am 26.09.2019 der Feststellungsbeschluss im Gemeinderat gefasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist unbeplant. Teilflächen des Plangebiets entlang der östlichen Gebietsabgrenzung im Bereich des Lochweges befinden sich innerhalb des Bebauungsplans „Hörnle / Klinge“ aus dem Jahr 1964. Diese Teilflächen werden zur Sicherung der Verkehrserschließung sowie der Nutzung der Entwässerungsmulde für die Ableitung des Oberflächenwassers in das Plangebiet integriert.

2.5 Rechtsverfahren

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

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebiets befindet sich nördlich angrenzend zu bereits bebauten Gewerbegebietsflächen, entlang der Klingenstrasse im Ortsteil Hohenhaslach der Stadt Sachsenheim.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz der Stadt Sachsenheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um öffentliche Wege und Grünflächen.



3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Eine verkehrliche Anbindung über den Lochweg befindet sich südöstlich des Gebäudes Klingenstrasse 5 im Bereich der Klingenstrasse. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind über den Lochweg bzw. die landwirtschaftlichen Wege entlang der Süd- und Nordgrenze des Plangebiets erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bereich der Klingenstrasse vorhanden. Im öffentlichen Grünbereich, entlang der Ostgrenze des Plangebiets, ist eine Entwässerungsmulde bestehend. Es ist geplant, diese Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers, insbesondere der Dachflächenwässer zu nutzen.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist vorgesehen, im Ortsteil Hohenhaslach Flächen zur Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben für Nutzer und Eigentümer aus dem Ort bereitzustellen. Entsprechend der konkreten Ansiedlungswünsche sieht der Bebauungsplan die Bereitstellung von Bauflächen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² und ca. 1.200 m² vor.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die gewerbliche Nutzung deutlich im Vordergrund steht und lediglich ausnahmsweise ergänzende Wohnnutzungen innerhalb der baulichen Anlagen zuzulassen.

Die städtebauliche Gestaltung, insbesondere die Höhenentwicklung, orientiert sich an der vorhandenen, südlich angrenzenden, gewerblichen Bebauung. Unter Beachtung der oben genannten Grundstücksgrößen soll durch eine offene Bauweise mit entsprechenden Höhenfestsetzungen eine kleingliedrige Gewerbebebauung ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie oben bereits erwähnt, werden die Bauflächen innerhalb des Plangebiets als Bauflächen für die Gewerbenutzung festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Um den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung gerecht zu werden, werden die Gewerbegebietsflächen hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung differenziert. Daher werden im GE 1 Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wohingegen im GE 2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Aufgrund der örtlichen Situation, der verkehrlichen Anbindung sowie unter Beachtung der umgebenden, vorhandenen gewerblichen Nutzung, sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll sichergestellt werden, dass durch das Plangebiet der unter Ziffer 2.1 dargestellte Bedarf örtlicher Betriebe gedeckt werden kann.

Ergänzen zu vorgenannter Ausführung soll der generelle Ausschluss des Einzelhandels eine Schwächung der innerörtlichen Versorgungsbereiche verhindern und auch dem Plansatz 2.3.5 (G) – Zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskerne - des Regionalplans Stuttgart Rechnung tragen. Auch wird damit einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vorgebeugt.

Trotz des Einzelhandelsausschlusses lassen sich Betriebe mit Online-Handel – dem aktuellen Trend entsprechend, ansiedeln, da es sich bei deren (Lager- bzw. Logistik-) Flächen um gewerbliche Flächen handelt. Dabei ist sicher zu stellen, dass keine Flächen geschaffen / vorgehalten werden, die von Kunden betreten werden um bestellte Waren abzuholen. Diese wiederum stellen einen Einzelhandelsbetrieb dar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie oben bereits erwähnt, bestimmt durch die angrenzenden, vorhandenen gewerblichen Strukturen im Süden und Südwesten des Plangebiets. Um die relativ kleinen Grundstücksgrößen bestmöglich auszunützen, ist entsprechend der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Eine Überschreitung, wie z. B. für Nebenanlagen und Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten, sind nicht vorgesehen.

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch eine für die einzelnen Baugrundstücke eingetragene Bezugshöhe. Aufgrund der starken Geländeneigung wurde diese Bezugshöhe von den geplanten Straßenhöhen entwickelt und ergibt in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 9,00 m Gebäude, die sich hangaufwärts mit einem Stockwerk in das Gelände eingraben. So können die talseitigen Gebäudeabschnitte direkt im EG angefahren werden und die bergseitig gelegenen wäre über das 1. OG direkt erschlossen. Sollte eine auf allen Seiten gleich hohe Gelände- bzw. Hoffläche gewünscht werden, so sind bergseitig Stützmauerwerke erforderlich.

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Durch diese Festsetzung sowie die Veräußerung der Gewerbeflächen in Form von kleineren, zusammenhängenden Baugrundstücken, wird eine gegliederte, offene Bauweise innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

4.4 Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde parallel zu den in Ost-West-Richtung verlaufenden Baugrenzen gewählt. Auch wenn hier, insbesondere im mittleren Gebietsbereich keine allseitige Rechtwinklichkeit erreicht werden kann. Dies ist der Gebietsform und der damit verbundenen Erschließungsfläche geschuldet.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Um aber für Gewerbebetriebe die Flächen optimal ausrichten zu können, dürfen nichtüberdacht Stellplätze auch direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließend außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden. Somit können diese, da kein Gehweg vorgesehen ist, auch direkt über die Verkehrsflächen angefahren werden.



4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote

4.5.1 Dachbegrünung

Gemäß Ziffer A.11.2 des Textteils sind die flachen und flach geneigten Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° mit einem Mindestanteil von 80 % der Dachfläche zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 10 cm. Durch diese Festsetzung wird zum einen der Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt minimiert. Zum anderen wird der Dachflächenabfluss reduziert und zeitlich gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

4.5.2 Pflanzgebote

Zur inneren Durchgrünung ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am südöstlich angrenzenden Bestand.

4.6.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Im Bebauungsplan werden begrünte, flache bzw. flach geneigte Dächer, mit Dachneigungen zwischen 0° und 5° festgesetzt. Vgl. Ziffer 4.4.1.

4.6.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte bzw. auf dem Baugrundstück mit der entsprechenden Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschreiten und sind nur zulässig, wenn sie von der Erschließungsstraße aus sichtbar sind. Beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern auszustatten. Großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.6.3 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind zum Schutz der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ohne Gehweg ist ein Sicherheitsstreifen mit einer Mindestbreite von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Nachbarrecht zu beachten. Tote Einfriedungen müssen generell zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 0,10 m zum Boden aufweisen.

4.7 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Verbreiterung des Lochweges mit Anschluss an die Klingestraße erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, welche im nördlichen Bereich mit dem bestehen bleibenden Lochweg entlang der Ostgrenze des Plangebiets angebunden wird. Die Einmündungen innerhalb des Plangebiets sowie zum Lochweg sind so gestaltet, dass Wendemöglichkeiten auch für größere Fahrzeuge entstehen. Dies gilt insbesondere auch für die Müllentsorgung. Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, dass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit möglich ist.

Für eine spätere Erweiterung des Plangebiets in westlicher Richtung zum Bau eines weiteren Erschließungsringes sieht das Planungskonzept entsprechende Vorhalteflächen vor. Im Norden des Plangebiets wird durch Umgestaltung des landwirtschaftlichen Weges sowie im Süden durch den Erhalt des landwirtschaftlichen Weges die Anbindung des Plangebiets an das angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin sichergestellt.



4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über Anschlussmöglichkeiten im Bereich vorhandener Leitungsnetze in der Klingenstraße gesichert.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet durch eine Sonderform des modifizierten Trennsystems zu entwässern. Dabei wird das stärker verunreinigte Regenwasser von den Straßen zusammen mit dem nicht verunreinigten Regenwasser von den Dachflächen in einem gemeinsamen Kanalsystem abgeleitet und vor der Einleitung in das Gewässer bzw. die Regenwasserkanalisation gedrosselt einer Behandlungsanlage zugeführt. In dem vorliegenden Fall erscheint dies sinnvoll, da das Entwässerungssystem insgesamt eine verhältnismäßig geringe Dimension aufweist und das eher unnötig einer Behandlungsanlage zugeführte Dachwasser zudem durch die vorgesehene Dachbegrünung zusätzlich verringert wird, so dass die Behandlungsanlage mit einer geringen Menge des nicht verunreinigten Dachwassers beaufschlagt wird.

Durch die Drosslung des Regenwassers auf den bisherigen Abfluss aus dem unbebauten Gebiet, was durch die geplante Regenrückhaltung in Form von kaskadenförmig angeordneten Rückhaltekanälen ermöglicht wird, wird die vorhandene Regenwasserableitung zukünftig nicht stärker hydraulisch beaufschlagt. Die Anordnung in Form von Kaskaden ist erforderlich, da die Geländeneigung im Plangebiet recht groß ist und eine örtlich begrenzte, breitere Anordnung der Rückhaltung aus Platzgründen nicht möglich ist.

Die gewählte zentrale Form der Regenwasserrückhaltung und -behandlung weist generell im Vergleich zu dezentralen Regenwasserrückhalte- und Behandlungsmaßnahmen einen besseren Wirkungsgrad auf und ist einfacher zu überwachen und zu warten.

Im Zuge der Erschließung ist es erforderlich den östlich des Lochweges verlaufenden Graben, welcher der Ableitung des Oberflächenwassers der nördlich angrenzenden Rebflächen dient, umzugestalten. Der untere Grabenabschnitt muss aufgrund des geplanten Straßenverlaufs höher gelegt werden, wodurch sich der Abflussquerschnitt verringert. Zur Ableitung von größeren Abflüssen bei sehr seltenen Regenereignissen müsste in diesem unteren Grabenabschnitt der geplante RW-Kanal in diesem Grabenabschnitt für die Ableitung mit herangezogen werden, was bei der Anordnung von Überläufen und Verbindungen zwischen Graben und Kanal und einem dafür ausreichend dimensionierten Kanal möglich ist.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	1,56 ha
abzüglich Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,42 ha
abzüglich öffentlicher Grünflächen	ca.	0,13 ha

Nettobauland	ca.	1,01 ha
---------------------	------------	----------------

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Als Ergebnis einer Voruntersuchung (Habitatpotentialanalyse, Planungsbüro Beck und Partner, 26.06.2018) wurden die Europäischen Vogelarten und die Reptilien (Eidechsen) als planungsrelevante Tiergruppen untersucht. Ein unmittelbar angrenzendes temporär Wasser führendes Rückhaltebecken erforderte außerdem die Untersuchung möglicher Amphibienvorkommen. Darüber hinaus wurde auf streng geschützte Arten weiterer Artengruppen geachtet, die im Falle eines Nachweises oder begründeten Verdachts ebenfalls vertieft untersucht werden sollten.



Die daraufhin gefertigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro Beck und Partner, 03.07.2019) soll mögliche Beeinträchtigungen von Individuen, Populationen, Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Konfliktpotential) aufzeigen und gegebenenfalls Lösungsmöglichkeiten erarbeiten.

Für das unmittelbar angrenzende FFH-Gebiet 7018-341 „Stromberg“ und SPA-Gebiet 6919-441 „Stromberg“ (Vogelschutzgebiet) wurde eine Natura 2000-Vorprüfung (FFH-VorP) durchgeführt.

6.1.1 Planungs- und prüfungsrelevante Arten(-gruppen) nach der Habitatpotentialanalyse

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung. Für das Vorhabengebiet und dessen Umgebung ist jedoch nur mit einem kleinen Teil dieser Arten zu rechnen. Im Folgenden werden die als planungs- und prüfungsrelevant einzustufenden Arten herausgearbeitet.

Auf der Vorhabenfläche sind keine Gewässer vorhanden. Daher ist mit einem Vorkommen streng geschützter wasserlebender Arten (Fische, Libellen, Amphibien, Krebse, Muscheln, Wasserkäfer oder Wasserschnecken) nicht zu rechnen.

Auch als Landlebensraum oder Wanderkorridor für Amphibien kommt die Fläche kaum in Betracht.

Für die streng geschützten Schneckenarten der Gattung *Vertigo* ist das Gelände ebenfalls nicht geeignet. Sie besiedeln feuchte Habitate. Das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken führt offenbar nur sporadisch Wasser. Hier wäre möglicherweise mit Amphibien, z.B. Pionierarten wie Gelbbauchunke oder Wechselkröte zu rechnen, die Temporärgewässer besiedeln können. Beide Arten sind für das Messtischblatt 7020 und den betreffenden Quadranten gemeldet.

Die Haselmaus findet auf der Fläche keine geeigneten Nahrungshabitate. Habitatausstattung und Verbreitung schließen auch das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetiere aus.

Geeignete Gehölzstrukturen für das Vorkommen holzbewohnender Käfer sind nicht vorhanden. Größere Mulmkörper beispielsweise für das Vorkommen des Eremiten fehlen.

Grünland ist nur auf sehr kleiner Fläche vorhanden. Hinweise auf Vorkommen von Ampfer oder Wiesenknopf (Raupennahrung der für das FFH-Gebiet genannten streng geschützten Arten Großer Feuerfalter sowie Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sowie Raupennahrung weiterer streng geschützter Arten gibt es nicht.

Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Die Gehölzbestände kommen als Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten in Betracht. Mit Feldbrütern ist aufgrund der geringen Größe des Ackers und dessen Lage in Siedlungsnähe kaum zu rechnen.

Das Gelände ist insgesamt zu stark eingewachsen, um als Lebensstätte für Reptilien (Eidechsen) geeignet zu sein. Allerdings könnten Eidechsen an der Wegböschung unmittelbar nördlich angrenzend vorkommen. Diese ist südexponiert, war zum Zeitpunkt der Begehung gemäht und es wurden dort Steinhäufen und Holz abgelagert, die sich als Eidechsenhabitat eignen und möglicherweise bewusst für diese Tiere angelegt wurden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wären Reptilien allenfalls an den offenen Stellen der Ostböschung am Lochweg denkbar.

Hinweise auf weitere streng geschützte Arten/Artengruppen gibt es nicht.

6.1.2 Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

Das Vorhabengebiet stellt für die Europäischen Vogelarten nur in sehr geringem Umfang eine Fortpflanzungsstätte dar. Es konnten nur Brutreviere von Grünfink (2 Reviere) und Girlitz (1 Revier) nachgewiesen werden. Alle drei Revier jedoch außerhalb des vorgesehenen Baugebietes, jedoch in den öffentlichen Grünflächen östlich des Lochwegs. Selbst wenn Beeinträchtigungen



eintreten würden, könnten die genannten Vogelarten (Kulturfolger) in der näheren Umgebung adäquate, nicht besiedelte Gehölze finden. Bei der Einrichtung von Baunebenflächen ist u.a. auch auf den Erhalt der Gehölze östlich des Lochweges zu achten.

Das Gleiche gilt für die Nachweise der Mauereidechsen-Vorkommen im nördlichen Teil des Lochwegs. Auch nördlich des Feldweges Flst. Nr. 4231, der im Norden den Geltungsbereich begrenzt, konnten Mauereidechsen und Laubfrosch nachgewiesen werden. Zum einen muss während der Bauarbeiten verhindert werden, dass sich in der Baustelle temporäre Gewässer bilden, die als Laichgewässer in Betracht kommen und den Laubfrosch anlocken könnten.

Zunehmender Verkehr bzw. Aktivität auf dem nördlichen Feldweg durch Baumaschinen oder am Bau beteiligter Personen kann zu Beeinträchtigungen der genannten Reptilien-/bzw. Amphibienarten führen. Auch können offene Flächen und Ablagerungen von Baumaterialien (Sand, Steine) auf der zukünftigen Baustelle als Biotopstrukturen attraktiv auf die Mauereidechsen wirken. Daher ist eine Abschirmung des Vorkommens z.B. mittels Rhizomsperre für die Dauer der Baumaßnahme sinnvoll. Sollte die Zufahrt zum neu entstehenden Gewerbegebiet von Norden aus erfolgen und somit dauerhaft höheres Verkehrsaufkommen auf dem (jetzigen) Feldweg entstehen, ist eine dauerhafte Abzäunung notwendig, um die Tiere vom Weg fern zu halten und das Befahren der Wegböschung zu verhindern. Auch dürfen auf der nördlichen Feldwegböschung im Umfeld der Stein- und Holzhaufen keine Stell- oder Lagerflächen (auch nicht baubedingt; z.B. BE-Flächen) angelegt werden.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- keine großflächigen, spiegelnden Fenster oder Fassaden. Andernfalls müssen geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden
- Sollte in die Gehölzbestände östlich des Lochweges eingegriffen werden, muss dies im Zeitraum zwischen 1.10. und 28./29.02 erfolgen
- Abschirmung des Mauereidechsen-Vorkommens z.B. mittels Rhizomsperre für die Dauer der Baumaßnahme. Bei dauerhaft höherem Verkehrsaufkommen auf dem (jetzigen) Feldweg, ist eine dauerhafte Abzäunung notwendig
- Vermeidung von starker Beschattung der Habitatstrukturen (Mauereidechse) durch entsprechende Gebäudehöhen am Oberhang
- Während der Bauarbeiten muss verhindert werden, dass sich in der Baustelle temporäre Gewässer bilden, die als Laichgewässer in Betracht kommen und den Laubfrosch anlocken.

Die Einhaltung der erwähnten Vermeidungsmaßnahmen kann durch eine fachgutachterliche Begleitung gewährleistet werden.

(Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom Planungsbüro Beck und Partner, Juli 2019)

6.1.3 FFH-Vorprüfung

Für die Angrenzenden Natura 2000 Gebiete wurde eine FFH-Vorprüfung durch das Planungsbüro Beck und Partner durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Prüfung, ob die Erschließung des „Gewerbeparks Leimengrube“ in Sachsenheim, OT Hohenhaslach erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete, -FFH-Gebiet 7018-341 „Stromberg“ und Vogelschutzgebiet 6919-441 „Stromberg“- , gem. § 34 Absätze 1 und 2 BNatSchG mit sich bringt, ergab, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchti-



gungen dieses Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen, muss keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht genehmigungsfähig.“

(Erläuterungen zur Natura 2000 – Vorprüfung nach § 34 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, September 2019)

6.2 Grünordnungsplan und Umweltbericht

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

6.3 Immissionsschutz

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Bewältigung möglicher Konfliktsituationen hinsichtlich des Lärmschutzes eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte dargestellt.

Das Areal ist den Lärmeinwirkungen des Schützenhauses ausgesetzt, daneben sind Lärmeinwirkungen durch die sonstigen benachbarten Nutzungen (Vereinsheim Motorradfreunde, Bauhof, gewerbliche Nutzungen) nicht auszuschließen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der genannten Lärmquellen auf das Planungsgebiet ermittelt und beurteilt.

Zudem wurden Festsetzungen zur Vermeidung unzulässiger Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft durch die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Leimengrube ausgearbeitet.

Die Durchführung und Auswertung von Schallpegelmessungen ergab unkritische Lärmeinwirkungen des Schützenvereins im geplanten Gewerbegebiet. Das geringe Konfliktpotential resultiert auf der Beschränkung der Schießanlage auf den Einsatz von Klein-kaliber, Luftdruck und CO₂-Waffen.

Auch aus dem Betrieb der Vereinsanlagen der Motorradfreunde und des Stockschiützenvereins leiten sich keine Einschränkungen für das Gewerbegebiet ab.

Demgegenüber sind durch den Winterdienst des Bauhofs im Zeitbereich nachts Richtwertüberschreitungen im Gewerbegebiet zu befürchten. Um Konflikte durch den Winterdienst zu vermeiden werden im angrenzenden Bereich (GE 2) westlich des Bauhofs Wohnnutzungen nicht zugelassen.

Auch bezüglich der Lärmeinwirkungen aus dem geplanten Gewerbegebiet sind Vorkehrungen zum Schutz des benachbarten Wohngebiets vorzusehen. Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe (lärmintensive Tätigkeiten im Freien sowie Nachtarbeit) der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerts nach TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2).

Die Aufsiedlung des Gewerbegebiets Leimengrube lässt eine Verkehrszunahme auf der Klingestraße erwarten, die jedoch nicht als erheblich einzustufen sind. Die damit verbundenen Pegelerhöhungen entlang der Klingestraße sind somit nicht als wesentlich zu betrachten.

Unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

(Schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Leimengrube, Sachsenheim-Hohenhaslach“ des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Oktober 2019)



7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2018 bis 2020 durchzuführen.

