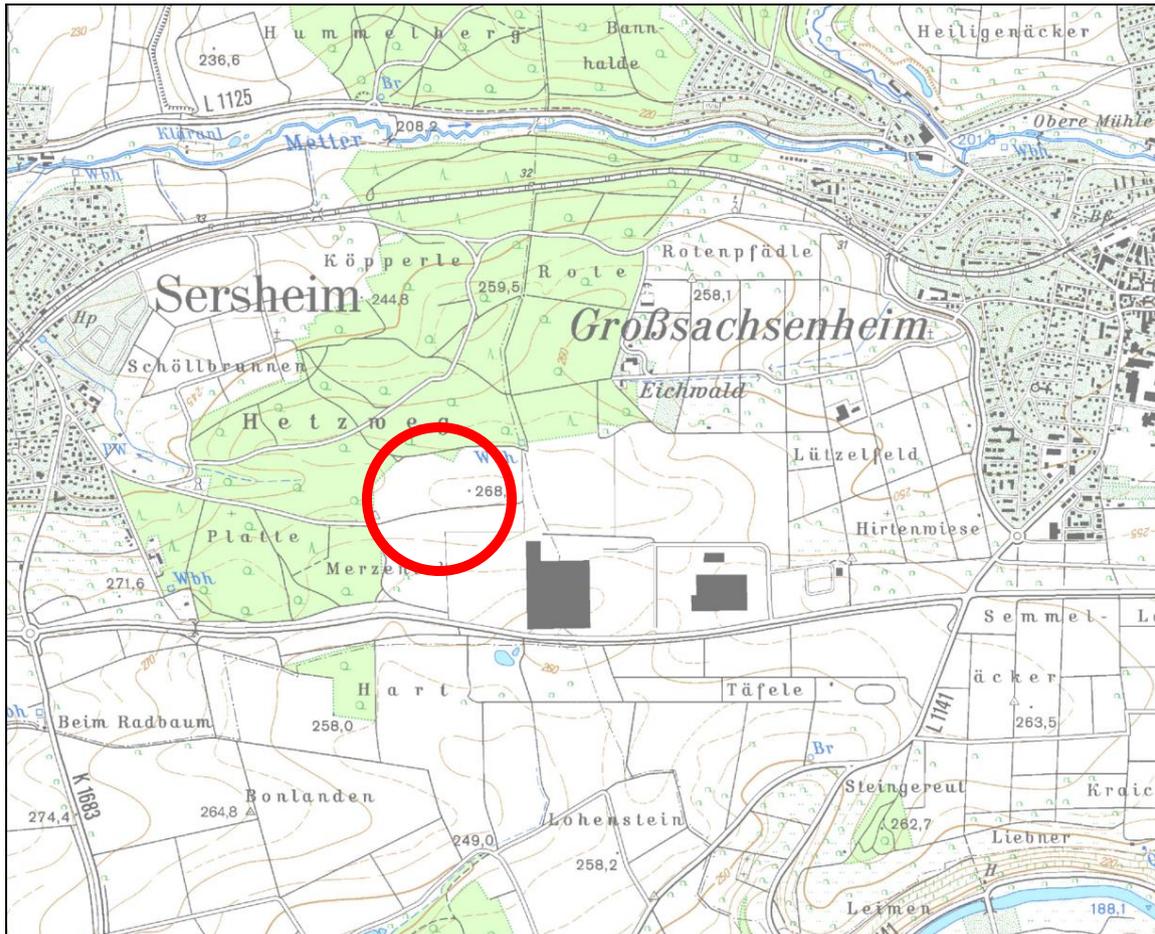




## Bebauungsplan

### Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung

#### -Vorentwurf-



## Teil 3 Begründung

FASSUNG VOM 16. NOVEMBER 2018

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.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	5
III.4.	Erschließung	5
III.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.5.1	Ziele der Landesplanung (LEP)	6
III.5.2	Regionalplanung (RP)	6
III.5.3	Flächennutzungsplanung	6
III.5.4	Landschaftsplan	7
III.5.5	Schutzausweisungen	7
III.5.6	Vorliegende Bebauungspläne	8
<b>IV</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
IV.1.	Planungskonzeption und Ziele	9
<b>V</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>10</b>
V.1.	Art der baulichen Nutzung	10
V.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
V.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	11
V.4.	Verkehrskonzept und Nutzungsstruktur	11
V.5.	Ver- und Entsorgung	11
V.6.	Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	12
V.7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
V.8.	Grünordnerische Festsetzungen	13
V.9.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffsfolgen	13
V.10.	Immissionsschutz	13
<b>VI</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
VI.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	13
VI.2.	Städtebauliche Kenndaten	14
VI.2.1	Flächenbilanz – Städtebauliche Statistik des Baugebiets	14
VI.2.2	Kosten der Erschließung	14
VI.2.3	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	14
VI.3.	Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	15
VI.3.1	Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	15
VI.3.2	Plausibilitätsprüfung – Darlegung des Gewerbeflächenbedarfs des ZV Eichwald	16

## 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)	
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom	
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	
Behandlung der Anregungen in der ZVE	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
Feststellung des Entwurfes durch die ZVE	
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes am:	
Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung vom	
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet am:	
Satzungsbeschluss durch die ZVE gemäß § 10 BauGB	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
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 Horst Fiedler

## **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 sind im weiteren Bebauungsplanverfahren beabsichtigt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Verkehrstechnische Untersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung.

### **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 „Merzenthal“. 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 des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ umfasst ca.10,0 ha und schließt östlich an das Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ an.

Er enthält gemäß § 9 Abs.7 BauGB Teilflächen der Flurstücke 6304 sowie 6304/1 auf Gemarkung Sersheim.

#### **III.3. 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 grasreiche Ruderalvegetationen 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.

Die Lage der Biotopstrukturen bzw. Biotoptypen wird im weiteren Verfahren in Form einer Anlage zum Umweltbericht (Bestandsplan) dargestellt.

#### **III.4. Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die L1125 (Umgehungsstraße). Von dieser soll das Gebiet mittels einer öffentlichen Stichstraße in Richtung Norden erschlossen werden.

Erste Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (IGV Sautter, 2018) liegen vor und lassen darauf schließen, dass vermutlich eine Signalanlage im Bereich der Einmündung erforderlich wird.

Weitere Abstimmungen zum erforderlichen Umbau der Kreuzung mit der Umgehungsstraße erfolgen nach Vorliegen der verkehrstechnischen Untersuchung zur gegebenen Zeit.

Rechtzeitig vor der Bauausführung legt der Zweckverband Eichwald dem Regierungspräsidium Stuttgart den Ausführungsplan für den Umbau der Anbindungen an die L 1125 zur Genehmigung und zur Aufstellung einer Bauvereinbarung vor.

Die bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten oder verlegt.

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welches den Ansprüchen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe gerecht wird und den Flächenverbrauch möglichst gering hält.

### **III.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **III.5.1 Ziele der Landesplanung (LEP)**

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

#### **III.5.2 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), PI.S.3.1.1 (Z).

#### **III.5.3 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. Teilbereiche des Geltungsbereichs befinden sich auf Flächen für die Landwirtschaft.

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



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

### III.5.4 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 „Potentielle 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 L 1125.

Als Potential 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/Biotope, Boden und Wasser prognostiziert. Dabei ist anzumerken, dass der Grund des Konflikts mit dem Schutzgut Wasser zwischenzeitlich entfallen ist, dass das WSG "SCHÖLLBRUNNEN, MERZENTAL, AISCHBACH- TAL" 2018 aufgehoben wurde und somit Zone II (und auch III) entfällt.

### III.5.5 Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG vorhanden:

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Der südwestliche Bereich des Plangebiets befindet sich im 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).

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs liegen folgende Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG:

### *Naturdenkmal*

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

### *Geschützte Biotope*

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

### *Waldbiotopkartierung*

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

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

Am nördlichen Waldrand grenzt folgendes Waldbiotop direkt an:

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

### *Wasserschutzgebiet*

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Das WSG „SCHÖLLBRUNNEN, MERZENTAL, 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.5.6 Vorliegende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – Westerweiterung“ 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 Inanspruch genommen, um eine interne Erschließung für die Porsche AG zu ermöglichen.

Die im südlichen Zentralbereich des ABPs festgesetzten flächigen Pflanzgebote für Feuchvegetation 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 im Bereich statt, der ursprünglich für einen Radweg vorgesehen war. Im Dezember 2014 wurde im Zuge der 2. Änderung zum ABP „Eichwald“ eine Verlegung des Radwegs nach Norden (vorwiegend am Waldrand) festgesetzt sowie auf diesem Streifen ein Pflanzgebot „Extensivwiese“.

## 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 mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen und setzt diese fest.

Für die gesamte Erschließung bildet die L 1125 (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 von rein elektrisch betriebenen Sportwagen benötigt andere Abläufe, als die mit Verbrennungsmotoren ausgestatteten Fahrzeuge. 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 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.

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

In den geplanten Neubauten können die erforderlichen Produktionsschritte und die Versorgung mit Bauteilen optimal angeordnet werden. Darüber hinaus müssen alle aktuellen Vorschriften 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 eingrünen, wobei der Flächenumfang im weiteren Verfahren festgelegt wird. Für die geplanten Gebäude ist ein hoher Anteil an Dachbegrünung vorgesehen. Dies mindert den Oberflächenabfluss von Regenwasser und damit den Druck auf die vorhandenen Retentionsflächen. Darüber hinaus übernimmt die extensive Dachbegrünung wichtige Funktionen für den Naturhaushalt und stellt insbesondere für heimische Insekten einen ergänzenden Lebensraum dar.

## **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 Störpotentialen 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 maximalen Gebäudehöhe (GBH max.) und der Dachneigung (DN) gemäß Planeintrag gewährleisten im Zusammenwirken mit den Pflanzgeboten eine landschaftlich verträgliche Höhenentwicklung.

Um der Firma 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 jedoch zugelassen.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 30 m (oberster Punkt der Dachhaut), was in etwa der Höhe des benachbarten Waldgebiets sowie der östlich anschließenden Bebauung entspricht. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird im weiteren Verfahren 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.

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

Durch die Umgehungsstraße L 1125 Sachsenheim/Sersheim steht eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung zur Verfügung. Details werden in der noch zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung geklärt.

Es ist vorgesehen, die Haupteinschließung evtl. einseitig von einem kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg zu begleiten. Dies wird im weiteren Verfahren festgelegt.

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***

Sollten Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung (Elektrizität, Gas) erforderlich werden, werden sie im weiteren Verfahren festgesetzt.

#### ***Wasserversorgung***

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Energie & Wasser Eichwald GmbH geregelt.

#### ***Entsorgung***

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal. Die Entwässerung wird, analog der bisherigen Erschließungen, im klassischen Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt dabei Richtung Süden in ein Regenrückhaltebecken südlich der L 1125. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und eine Druckleitung zunächst parallel zur Erschließungsstraße in Richtung Süden entwässert, verläuft von dort aus entlang der L 1125 und bindet in der Gerhard-Rummler-Straße an das bestehende Schmutzwassernetz an.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt die Zonen II und III des ehemaligen Wasserschutzgebiets „Schöllbrunnen, Merzentel 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 werden derzeit noch geprüft. Möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

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

Die Eingrünung erfolgt durch private Pflanzmaßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen werden in Form von Pflanzgeboten im weiteren Verfahren detailliert ausgearbeitet. 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 potentiell natürliche Vegetation werden gebietsheimische hochstämmige Laubbaum- und Straucharten ausgewählt.

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

Möglicherweise erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen stehen derzeit noch nicht fest. Im Jahr 2019 werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgen.

## **V.10. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich wurde bereits 2013 im Rahmen der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung (Karajan Ingenieure) ein Lärmkontingent angesetzt. Zieht man die DIN 18005 heran, so ist festzuhalten, dass die Mindestabstände zur Wohnbebauung für die geplante Bebauung eingehalten werden. Daher ist hier keine besondere Ordnung des Gewerbelärms erforderlich.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Urteil (BVerwG 4 CN 7.16 vom 07.12.2017) ist es erforderlich, dass mindestens eine Fläche eines Gewerbe- / Industriebereichs unkontingentiert bleibt. Aus diesem Grund wird von einer Festsetzung von Lärmkontingenten abgesehen.

## **VI Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **VI.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und 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>	<b>91.741</b>	<b>91,8%</b>
<i>davon Anteil überbaubare (einschl. Überschreitung durch Nebenflächen) Grundstücksfläche</i>	80.732	88%
<i>davon Anteil nicht überbaubare Grundstücksfläche / Gartenfläche</i>	11.009	12%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>8.235</b>	<b>8,2%</b>
<i>davon Anteil öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>Wird im weiteren Verfahren ermittelt</i>	
<i>davon Anteil kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweg</i>		
<i>davon Anteil Flächen für Versorgung</i>		
<i>davon Anteil Verkehrsgrün</i>		
<b>Geltungsbereich</b>	<b>99.976</b>	<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 staubbindernd.

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 und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. 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 nicht im öffentlichen Interesse an diesem landschaftlich empfindlichen Standort. 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.3. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise**

Am 15.02.17 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ein neuer Erlass für den Nachweis von Neubauflächen 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 Nutzungspotentialen 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 Gewerbeflächenbedarfsortsansässiger 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.

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 Flächenpotential für an- und umsiedlungswillige Unternehmen angeboten werden, um ein „Abwandern“ von „Siedlungswillige“ 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 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.