

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BONHOLZ NORDWEST“

vom 26.09.2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Waldenbuch hat begrenzte Ressourcen an Gewerbeflächen. Eingeschränkt durch die regionale Topographie und wichtige erhaltenswerte Landschaftsräume gibt es kaum noch Flächen für Neuausweisungen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Waldenbuch.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben konzentriert sich, neben dem Gewerbegebiet Bahnhofstraße, auf das Gewerbegebiet Bonholz im Süden von Waldenbuch. In beiden Gewerbegebieten sind aktuell keine städtischen Gewerbebauplätze mehr verfügbar.

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Bonholz Nordwest“ soll dem anhaltenden Gewerbeflächenbedarf in der Stadt begegnet werden und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für möglichst arbeitsplatzintensive klein- und mittelständische Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, geschaffen werden. Dabei soll die Anknüpfung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes durch eine flexible Grundstücksstruktur ebenso berücksichtigt werden wie das städtebauliche Erscheinungsbild, das durch die topographisch exponierte Lage und die damit verbundene Einsehbarkeit von besonderer Bedeutung ist.

Das Plangebiet knüpft im Süden direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Westlich Bauhof“ an und stellt eine sinnvolle Erweiterung dar. Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung wird der Standort gestärkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bonholz Nordwest“ soll eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch-Steinenbronn (Beschlussfassung am 27.06.2019) dargestellten gewerblichen Baufläche in die verbindliche Bauleitplanung überführt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept, dem der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 zustimmte, dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Einer Anpassung des Städtebaulichen Konzepts wurde in öffentlicher Sitzung am 25.04.2023 zugestimmt.

Die dem Vorentwurf zugrundeliegende Ringerschließung durch die Verlängerung der Betzenbergstraße wurde zum Entwurf in eine Erschließung von Osten mit abschließender Wendeanlage geändert. Grund hierfür war der Ausschluss der westlich liegenden Streuobstwiese, die zum Entwurf aus dem Plangebiet herausgelöst wurde.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele hat die Stadt Waldenbuch daher am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonholz Nordwest“ beschlossen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 2009 ordnet die Stadt Waldenbuch als Kleinzentrum mit Beschränkung auf Eigenentwicklung im Verflechtungsbereich „Mittelbereich Böblingen/ Sindelfingen“ ein.

Das bestehende und überwiegend bereits bebaute Gewerbegebiet „Bonholz“ ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Sowohl das direkt südlich angrenzende Gewerbegebiet „Westlich Bauhof“, als auch das vorliegende Plangebiet sind in der Raumnutzungskarte als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet „Bonholz Nordwest“ und das bestehende Gebiet „Westlich Bauhof“ als gewerbliche Baufläche bzw. als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Westlich und nördlich grenzen ein Landschaftsschutzgebiet, ein Regionaler Grünzug (VRG, PS 3.1.1 (Z)) und ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG, PS 3.2.1 (G)) an das Plangebiet an. In diese Gebiete wird nicht eingegriffen. Es werden keine Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs und des Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege gesehen. Die Funktionen bleiben weiterhin erhalten.

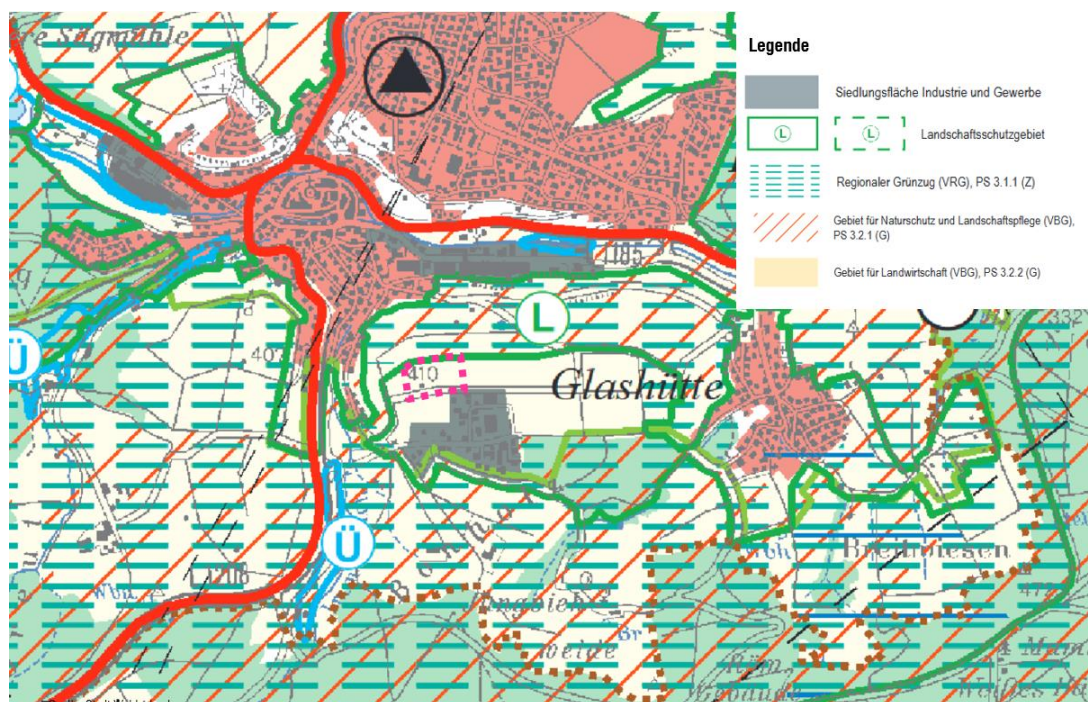
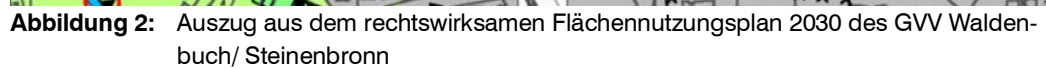


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Verband Region Stuttgart, 2009 mit Plangebiet in magenta

Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, wird kein Widerspruch zum Regionalplan gesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (Beschlussfassung am 27.06.2019) ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.



Da ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH | Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf | Stuttgart

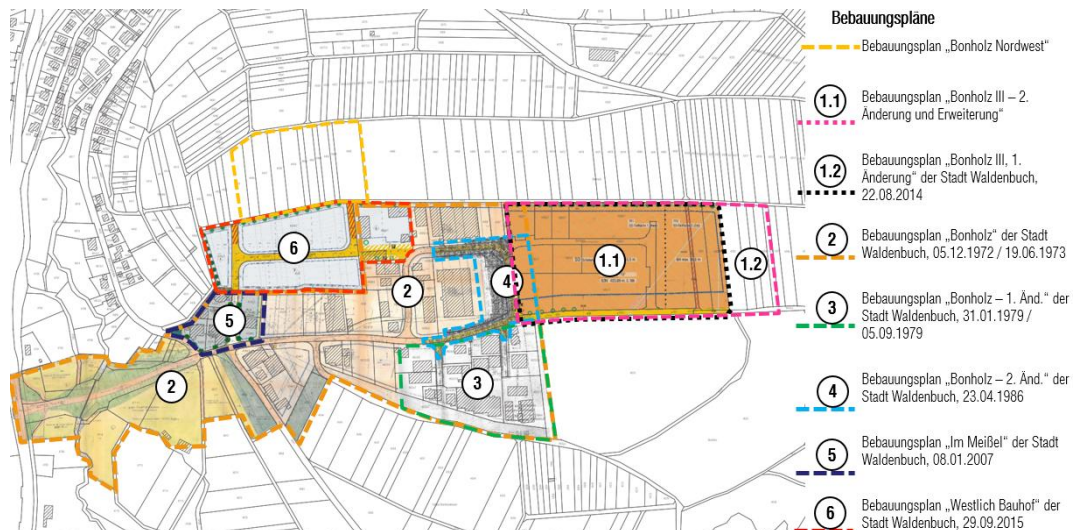


Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung von gewerblich genutzten Baugrundstücken. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Bonholz“ und „Westlich Bauhof“ bietet sich eine Erweiterung der Fläche aus städtebaulicher Sicht an. Diese Erweiterung wurde bereits in einem ersten Städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2014 angedacht und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die nähere Umgebung ist bereits gewerblich vorgeprägt, sodass keine Konflikte zu berücksichtigen sind, die in unmittelbarer Nähe zu wohnbaulich genutzten Flächen entstehen würden.

Des Weiteren stehen in der Stadt Waldenbuch keine Alternativflächen zur Verfügung, die sich eignen würden ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Ein Eingriff in die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist notwendig, um dem Bedarf an Gewerbeflächen nachkommen zu können.

2.5 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG/ Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes sollen „bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden [...].“

Diesen gesetzlichen Vorgaben wird dadurch Rechnung getragen, dass die Bezugshöhe im Mittel der zukünftigen Straße festgesetzt wurde, um eine möglichst bodenschonende Bebauung umsetzen zu können. Dadurch kann unnötiger Bodenaushub vermieden und der Abtransport von Material verringert werden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

2.6 Klimaschutz

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1 KSG) und die nationalen Klimaschutzziele (§ 3 KSG) sind dabei zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb sind die Klimaschutzziele in die Abwägung einzustellen.

In der Stadt Waldenbuch hat es aufgrund der Einschränkungen der regionalen Topographie und wichtigen erhaltenswerten Landschaftsräumen kaum noch Flächen für Neuausweisungen von Gewerbegebieten. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Waldenbuch. In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine städtischen Gewerbebauplätze verfügbar. Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Bonholz in nördliche Richtung, soll dem anhaltenden Gewerbeflächenbedarf in der Stadt begegnet werden, bei gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten. Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung wird der Standort gestärkt und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und erweitert werden. Planungsalternativen sind aufgrund der aufgeführten Gründe nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen sowie ein Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung.

Der Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart 2008 stellt das Gebiet als Freilandklimatop, als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet und zudem als bodeninversionsgefährdend dar. Ein Freilandklimatop ist gekennzeichnet durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit sowie eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion. Zudem ist das Plangebiet Teil eines Bereiches, aus dem ein flächenhafter Kaltluftabfluss in Richtung Waldenbuch stattfindet. Die Planungshinweise des Klimaatlas stufen den Planbereich als „Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität“ und somit als eine klimaaktive Freifläche in direktem Bezug zum Siedlungsraum ein. Mit dieser Einstufung ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen verbunden.

Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf das Klima

- Anlagenbedingte Auswirkungen: z.B. Emissionen der Baustoffproduktion, lokale Wärmeentwicklung wegen Versiegelung.
- Baubedingte Auswirkungen: z.B. temporäre Bodenverdichtung bzw. -veränderung durch den Einsatz von Baumaschinen und dadurch erhöhte Staub- und Abgasbelastungen während der Bauphase.

- Betriebsbedingte Auswirkungen: z.B. Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der gewerblichen Nutzung und dadurch eine Erhöhung des Eintrags von Luftschadstoffen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Klima. Zur Sicherung der Realisierung von dringend benötigten Gewerbeflächen ist es unumgänglich, die Planung zu realisieren und somit Gewerbetreibenden eine Zukunft in Waldenbuch bieten zu können. Um die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten, werden unterschiedliche Maßnahmen im Bebauungsplan ergriffen und festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff verringert und Auswirkungen auf das Klima minimiert.

Maßnahmen zum Schutz des Klimahaushalts und zum Erhalt klimarelevanter Funktionen, die den Zielen des Klimaschutzes dienen:

Die Neubauten erfolgen unter Berücksichtigung modernster energetischer Baustandards und unterstützen somit die Ziele des Klimaschutzes. Durch die Kompaktheit der Gebäude mit der gleichzeitig aufgelockerten Nachverdichtung aufgrund der Festsetzung einer Längenbeschränkung für die Hauptbaukörper bleiben Freiflächen/ Unterbrechungen für z.B. Frischluft bestehen.

Die Neupflanzung von Bäumen wirken als Filter für Schadstoffe und Stäube und dienen als Sauerstoffproduzenten.

Die zwingende Realisierung von Dachbegrünung verringert das Aufheizpotential und erhöht die Verdunstungsrate. Weitere Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes, z.B. dass unbebaute Grundstücksflächen als Wiesenflächen mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen sind, wurden getroffen. Insgesamt wird dadurch der Versiegelungsgrad verringert, Schadstoffe und Stäube werden gefiltert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenarten gewährleisten einen Anwacherfolg, sodass diese ihrer natürlichen Funktion nachkommen können. Der Versiegelungsgrad wird ebenfalls durch die zwingende Realisierung der Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag reduziert.

Flachdächer eignen sich optimal für die Realisierung von Photovoltaikanlagen, da sie sowohl in Nord-Süd, als auch in Ost-West-Richtung orientiert werden können. Die Photovoltaikanlagenpflicht in Baden-Württemberg auf Nicht-Wohngebäuden leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zur Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. Damit tragen diese Photovoltaikanlagen erheblich zum Klimaschutz und zur Energiewende bei.

2.7 Starkregen

2.7.1 Gefährdungslage

Für die Stadt Waldenbuch wurde ein „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (Stand 28.09.2018) erstellt. Hierbei wurden unterschiedliche Oberflächenabflussszenarien erstellt. Diese werden durch statistische Niederschlagsereignisse (1 Stunde) generiert und anhand der Bodenverhältnisse modifiziert. Das seltene Szenario basiert auf einem statistischen Niederschlagsereignis von 30 Jahren, das außergewöhnliche von 100 Jahren und das extreme Szenario auf einem Niederschlagsereignis von 128 mm in der Stunde. Dem extremen Szenario kann keine Jährlichkeit zugeordnet werden, da unterschiedliche Parameter, wie Niederschlag, Boden und Vorfeuchte, kombiniert werden.

Das Plangebiet ist vereinzelt punktuell gem. der Detailkarte „Überflutungsausdehnung Waldenbuch Süd“ bei Starkregenereignissen betroffen.

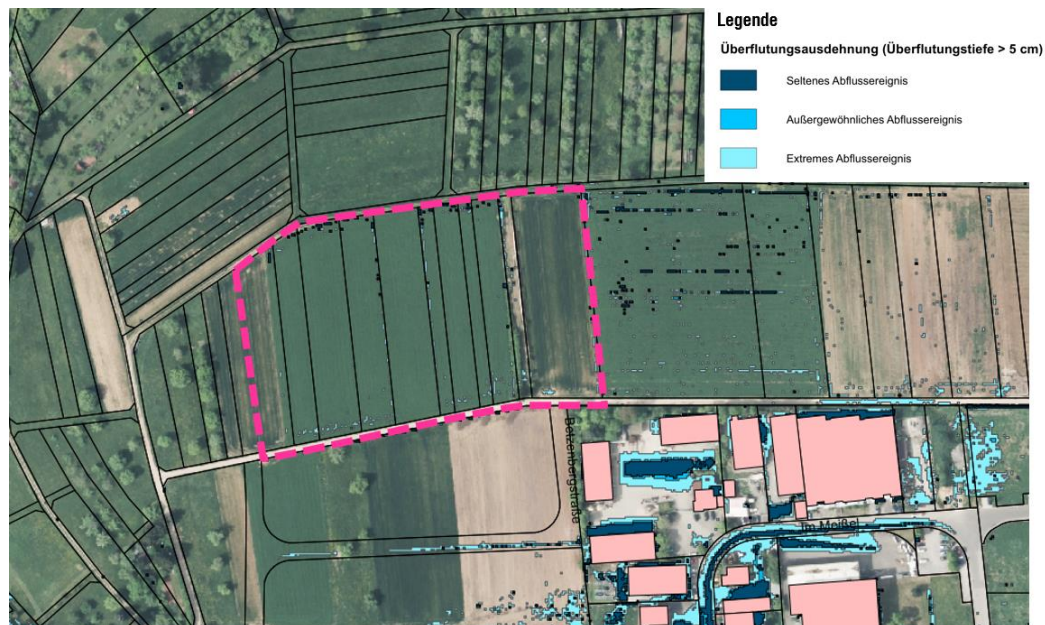


Abbildung 4: Auszug aus „Kommunales Starkregenrisikomanagement Waldenbuch - Detailkarte Überflutungsausdehnung Waldenbuch Süd – Seltenes, außergewöhnliches und extremes Abflussereignis (verschlämmt)“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, vom 28.09.2018

Die Überflutungstiefen liegen zwischen 5 cm und 50 cm.

Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und die Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.7.2 Schutz von Leben und Gesundheit

Eine grundsätzliche Gefahr von Leben und Gesundheit bestehen aufgrund der punktuell auftretenden Überflutungen und den Überflutungstiefen nicht. Die festgesetzten Bezugshöhen entsprechen den geplanten Straßenhöhen und liegen teilweise unterhalb der Bestandshöhen im Gewerbegebiet. Eine Evakuierung wäre im Notfall möglich, da die Gebäude aufgrund der geringen Wassertiefe zu Fuß verlassen werden können.

2.7.3 Vermeidung erheblicher Sachschäden

Durch baulich angepasste Maßnahmen, z.B. technische Maßnahmen die ein Überlaufen von unterirdischen Gebäudeteilen verhindern oder selbsttätig schließende Zufahrten zu Tiefgaragen, können Objekte geschützt und dadurch erhebliche Sachschäden vermieden werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Waldenbuch gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal, wobei sich das Gemeindegebiet zum Teil auf der Hochfläche des Nördlichen Schönbuchs erstreckt. Naturräumlich gehört die Stadt zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen sind ca. 15 km entfernt. Zu Waldenbuch zählen neben der Kernstadt die Stadtteile Glashütte, Hasenhof, Kalkofen und Liebenau.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Landesstraßen (L 1185, L 1209, L 1208) erreicht man in geringen Fahrtzeiten die Bundesstraße B 27 und die Bundesautobahnen A 8 und A 81. Der Flughafen Stuttgart und das Messezentrum sowie der künftige Filder-Bahnhof sind mit dem Airport-Sprinter gut erreichbar. Zum S-Bahnhof Leinfelden-Echterdingen bestehen kurze Busverbindungen.

Das Plangebiet selbst liegt im Gewerbegebiet Bonholz im Süden von Waldenbuch bzw. südöstlich des Altstadtkerns, auf einer Anhöhe. Über die Betzenbergstraße und Bonholzstraße ist dieses direkt an die Landesstraße L1208 in Richtung Waldenbuch bzw. Dettenhausen und dadurch an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

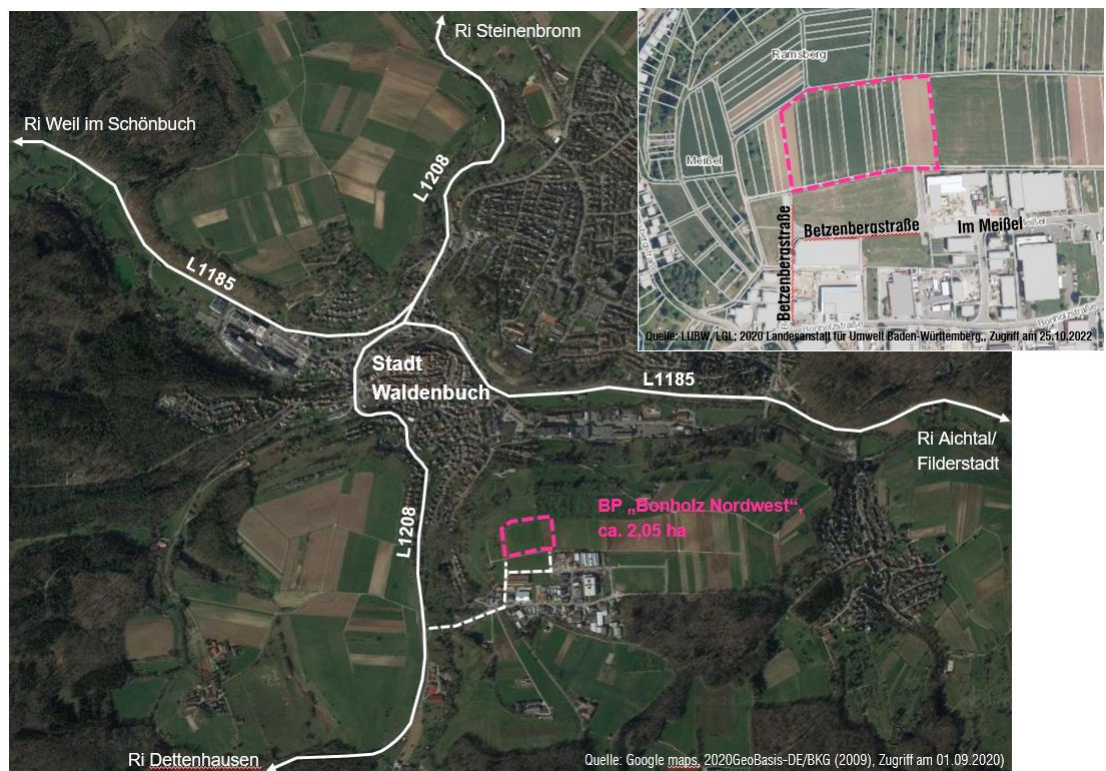


Abbildung 5: Lage des Plangebietes mit Geltungsbereich, Quelle: Google maps, 2020GeoBasis-DE/BKG (2009), Zugriff am 01.09.2020

3.2 Topographie

Das Plangebiet hat seinen Hochpunkt im südlichen Bereich mit ca. 411 m ü. NHN und fällt in alle Richtungen. Der Tiefpunkt liegt im Nordosten mit ca. 406 m ü. NHN.

3.3 Bestehende Nutzung

Innerhalb

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen. Im Süden verläuft ein Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung.

Außerhalb

Im Süden grenzt an das Plangebiet das bestehende Gewerbegebiet „Westlich Bauhof“. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen an das Gebiet an.

3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,05 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4455/1, 4456, 4457, 4458, 4459, 4460, 4461, 4462, 4463, 4464 und 4465.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4303/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliches Konzept

Die positiven Rahmenbedingungen, die unter anderem durch die verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet sind, beeinflussen zahlreiche Ansiedlungen der Unternehmen in Waldenbuch und im Gewerbegebiet Bonholz. Zur Veräußerung stehen aktuell keine städtischen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Um Gewerbetreibenden weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung in der Stadt Waldenbuch anbieten zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet „Bonholz“ erweitert werden.

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart hat im Jahr 2014 eine Gesamtkonzeption für das vorliegende Gebiet, das östlich angrenzende Gebiet und das südlich angrenzende Gebiet „Westlich Bauhof“ erstellt. Es weist Flächen zur gewerblichen Nutzung aus. Der südliche Teilbereich bildete Grundlage für den BP „Westlich Bauhof“, der seit dem 29.09.2015 rechtsverbindlich ist und heute bereits weitestgehend bebaut ist.

Das Städtebauliche Konzept wurde für das vorliegende Gebiet fortgeschrieben. Diesem wurde in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 zugestimmt. Es bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung kam das Thema „Streuobstwiese“ auf. Nach mehreren, tiefgehenden Untersuchungen stand fest, dass es sich bei dem

westlich liegenden Streuobstbestand um eine Streuobstwiese nach § 33 a Naturschutzgesetz handelt. Dieser Bereich wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.04.2023 stimmte der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch einer Änderung der Städtebaulichen Konzeption zu. Die Verkehrsführung sollte angepasst und der Geltungsbereich verkleinert werden.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Variante 2, Stand 15.06.2022; Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Änderungsvariante 01, Stand 03.05.2023; Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Bebauung/ Nutzung

Das Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bebauung an den angrenzenden Gewerbegebieten und berücksichtigt für Gewerbegebiete angemessene Grundstücksgrößen.

Im nördlichen Bereich ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, die einen sanften Übergang in die Landschaft gewährleistet und die topographische Situation berücksichtigt. Im Süden des Plangebietes sind flächenmäßig größere Gebäude vorgesehen. Hier können sich je nach gewünschter Grundstücksgröße auch größere Betriebe ansiedeln.

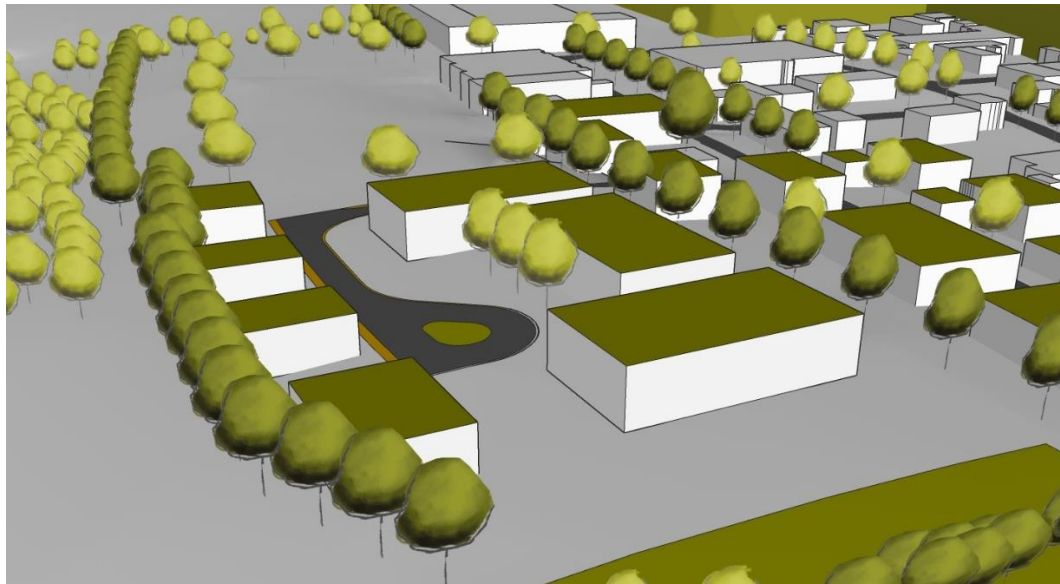


Abbildung 8: Vogelperspektive in Richtung Süden, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Vorgesehen sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 m² und 10.500 m². Es werden unterschiedlichste Grundstücksgrößen für verschiedene Bedürfnisse von Gewerbetreibenden angeboten, wodurch eine große Varianz im Gebiet entstehen kann.

Im Osten des Plangebietes wird eine für Stellplätze und Lagerflächen temporär nutzbare Fläche geplant. Im Falle einer Erweiterung des Gebietes nach Osten kann diese Fläche als Bauland genutzt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet im Süden. Die östliche Achse der Betzenbergstraße wird in Richtung Norden verlängert. Eine Wendeanlage im Plangebiet biete ausreichend Platz für das Wenden von Lastzügen. Die geplante Straße weist eine durchgehende Breite von 6,50 m (Begegnungsverkehr LKW/ LKW) auf. Der bestehende Gehweg in der Betzenbergstraße wird aufgenommen und mit einer Breite von 2,00 m durch das Plangebiet hindurch erweitert. Die Gehwege gewährleisten eine fußläufige, gefahrlose Durchquerung des Gewerbegebietes. Ein Anschluss des Fußweges auf den bestehenden Feldweg im Osten wird im südlichen Abschnitt des Plangebiets hergestellt. Auf der dem Gehweg gegenüberliegenden Straßenseite wird ein Bankett von 0,50 m Breite eingeplant.

Um eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Osten in Zukunft offenzuhalten, wird ein Straßenanschluss vorgehalten. Im Bebauungsplan wird eine mögliche zukünftige Erweiterung Richtung Osten planerisch bereits angedacht und durch eine bedingte Festsetzung berücksichtigt.

Grünkonzept und Entwässerung

Das Städtebauliche Konzept sieht zum Außenbereich im Norden eine Randeingrünung vor. Die Entwässerung erfolgt über einen nördlich am Gebiet verlaufenden Randgraben und eine Retentionsmulde im Nordosten.

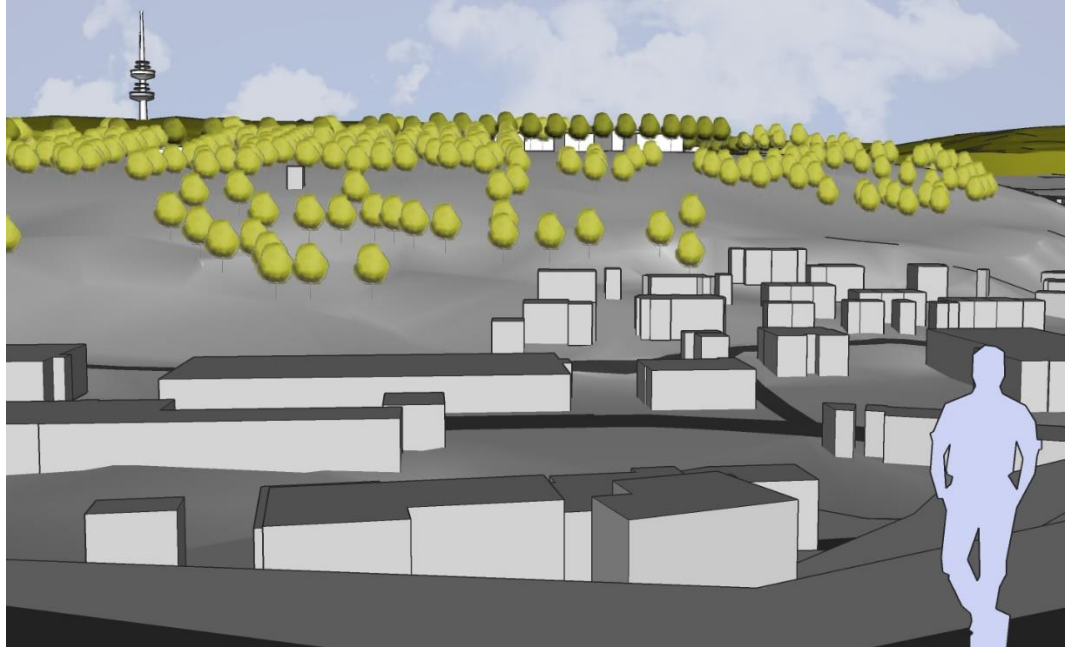


Abbildung 9: Weitsicht Panoramaweg in Richtung Gewerbegebiet „Bonholz Nordwest“, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Der Betonweg im Süden wird zurückgebaut und entsiegelt. Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt sichert die Wartung des in diesem Bereich verlaufenden Regenwasserkanals.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L1208 (Tübinger Straße), die Bonholzstraße und die Betzenbergstraße. Dadurch ist das Plangebiet sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über einen Anschluss an die Betzenbergstraße und eine Wendeanlage im Plangebiet.

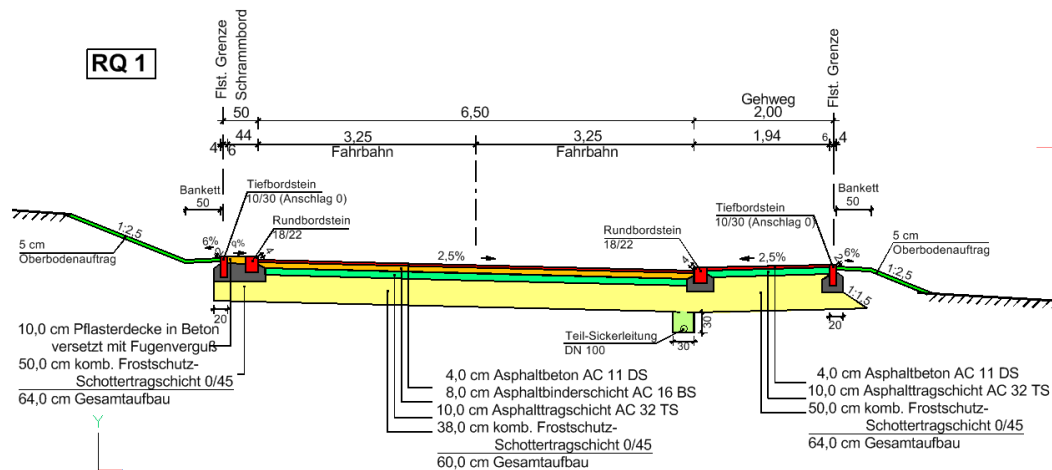


Abbildung 10: Regelquerschnitt Straßenaufteilung Planstraße, Quelle: Ingenieurbüro Henne

Der Regelquerschnitt des Ingenieurbüros Henne sieht für die Straßenaufteilung eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vor. Einseitig schließt ein Gehweg mit 2,0 Breite an, auf der anderen Seite der Fahrbahn ein Schrammbord mit 0,50 Breite. Nach einem beidseitigen Bankett von 0,50 m Breite schließen Böschungen und Abgrabungen an. Diese liegen, wie das Bankett, auf privater Grundstücksfläche.

5.2 Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept zur Erschließung des Gewerbegebietes vom Ingenieurbüro Henne aus Sindelfingen erarbeitet, dem der Technische Ausschuss am 09.11.2021 zustimmte. Das Gebiet „Bonholz Nordwest“ wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Hoffflächen und Verkehrsflächen werden dabei an den bestehenden Mischwasserkanal mit Ableitung zur Bonholzstraße angeschlossen. Dachflächen werden in einem getrennten Kanalsystem abgeleitet und zum Teil in einem offenen Randgraben gefasst.

Erfasst werden in einem offenen Retentionsbecken Abläufe von Dächern, eine Zuführung erfolgt über den Randgraben am nördlichen Rand. Die Zuführung zum offenen Graben erfolgt mit einem Kanal im bestehenden öffentlichen Wiesenweg bis zum Tieräckerweg. Bisher wird der Graben am Tieräckerweg am Ortseingang bei Haus 9 gefasst. Bis zum Brühlweg liegt ein Oberflächenwasserkanal welcher dort regelwidrig am Mischsystem angeschlossen ist. Die Einleitung von Außengebietswasser in das Mischsystem soll mit der aktuellen Planung entfallen.

Als Ersatz soll ein neuer Oberflächenkanal bis zur Aich erstellt werden. Bis dato verläuft hier ein Mischwasserkanal. In diesem Zuge würde diese nicht mehr zugelassene Situation aufgelöst und deutlich verbessert werden. Die Trasse des geplanten Oberflächenwasserkanales verläuft weitgehend auf öffentlichen Flächen.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den privaten Grundstücken Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Der Ruhedruck beträgt 489,32 m ü. NN. Der Betriebsdruck reduziert sich in der Tagesspitze um ca. 0,8 – 1,5 bar. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW W 300 ist mit 96 m³/h über 2 Hydranten sichergestellt.

6 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz und Boden/ Baugrund zu prüfen. Die Gutachten/ Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend sind daher nur kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten/ Untersuchungen dargestellten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten/ Untersuchungen selbst.)

6.1 Baugrunduntersuchung

Zur direkten Erkundung und Bewertung der Untergrundverhältnisse wurde das Büro BGU aus Deckenpfronn beauftragt. Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte „Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020“ wird verwiesen.

Auszüge aus dem Gutachten (S. 16 f, 21):

„7.4 Angaben zur Bebauung

Eine gewerbliche Bebauung ist unter der oben genannten Bodenpressung möglich. Wegen der Schrumpfgefahr der gegebenen tonigen Böden wird empfohlen, die Gründungen in einer Tiefe von mindestens 1,8 m vorzunehmen. Falls Teilunterkellerungen zur Ausführung kommen sollten, sie die Fundamente zur Erzielung eines annähernd gleichmäßigen Setzungsverhaltens auf das gleiche Gründungsniveau hinabzuführen. Dies kann ggf. über punktuelle Fundamentvertiefungen erfolgen. (...)

7.5 Behandlung des Tagwassers

Eine Beseitigung des anfallenden Tagwassers durch Versickerungsanlagen ist im geplanten Erschließungsgebiet „Bonholz Nordwest“ kaum möglich, da die gegebenen tonigen Böden über keine ausreichende Versickerungsfähigkeit verfügen. Versickerungsanlagen bringen das Risiko von Beeinträchtigungen der im Abstrom liegenden Parzellen sowie auf der Nordseite eine Begünstigung von Hangbewegungen aufgrund verstärkter Durchfeuchtungen.

Um trotzdem einen Teil des Niederschlagwassers möglichst schon am Ort des Anfalls beseitigen zu können, sind Fußwege und untergeordnete Verkehrsflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. (...)

9. Schlussbemerkung

Der vorliegende Untersuchungsbericht basiert auf sieben Kernbohrungen, der Analyse von sechs Bodenmischproben und der bodenmechanischen Laboruntersuchung von sechs Bodenproben. Er bezieht sich ausschließlich auf das oben beschriebene Erschließungsvorhaben und kann daher nicht auf mögliche andere Standorte übertragen werden. Das vorliegende Gutachten befasst sich in erster Linie mit der geplanten Erschließungsmaßnahme und kann daher objektbezogene

Baugrunduntersuchungen für die später zu errichtenden Gebäude und etwaiger Böschungssicherungen der am Nordrand liegenden Bauplätze nicht ersetzen. “

[Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020]

Auf das Gutachten sowie die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Diese sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Hinweis: Die Abgrenzung hat sich vom Vorentwurf zum Entwurf geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich dadurch verkleinert. Eine Aktualisierung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen.

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abzuklären.

Auf „Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

(Auszug S. 30)

„5 Gutachterliches Fazit

*Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Bonholz in Waldenbuch wurden bei den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie bei der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgeprüft. Von der geplanten Bebauung sind vor allem Ackerflächen betroffen.*

In der Artengruppe der Vögel zeigte sich eine Betroffenheit insbesondere bei den Offen- bzw. Halboffenlandarten Feldlerche und Goldammer. Bei diesen beiden Vogelarten ist durch das geplante Vorhaben der Verlust von jeweils etwa zwei Brutrevieren zu erwarten. Als CEF-Maßnahmen wurden die Anlage von Buntbrachestreifen (Feldlerche) und die Pflanzung von Hecken- und Gebüschstrukturen (Goldammer) vorgeschlagen. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wird im Rahmen eines Monitorings überwacht.

Durch die Baufeldfreimachung außerhalb der jeweiligen Brutzeiten ist sichergestellt, dass keine Individuen Feldlerche und Goldammer oder anderer Brutvögel (v.a. Nestlinge) getötet oder Gelege zerstört werden. Neben den Gehölzrodungen umfasst dies, innerhalb des Vorkommensbereichs der Feldlerche, auch die Abschiebung des Oberbodens.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Jagdaktivität von Fledermäusen im Untersuchungsraum war im Allgemeinen vergleichsweise

gering. Lediglich entlang des Weges etwa 100 m nördlich des Planungsgebietes wurde zeit-/stellenweise eine höhere Fledermausaktivität beobachtet. Dabei handelte es sich fast ausschließlich um die Baden-Württemberg weit verbreitete, vergleichsweise anspruchsarme Zwergfledermaus. Durch den geplanten Bebauungsplan sind somit auch keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von Fledermäusen zu erwarten.

Die Zauneidechse wurde im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Reptilienart, nach § 44 Abs.1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben, kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

[Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023]

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abschätzung der Schallemissionen aus dem Plangebiet in die Nachbarschaft eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, durchgeführt.

Auf das Gutachten „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Mai 2023“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

(Auszug S. 15)

„8 Zusammenfassung

„(...) Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bonholz Nordwest" in Waldenbuch ergab:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel in der Nachbarschaft im Tag- und im Nachtzeitraum sicher unterschritten. Die prognostizierte Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte beträgt im Tag- und im Nachtzeitraum mindestens 6 dB(A), sodass die Schallimmissionsbeiträge aus dem Plangebiet „Bonholz Nordwest“ (Zusatzbelastung) gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten sind. Eine Überschreitung der maßgeblichen Gesamtbelastung ist damit (unabhängig von der Vorbelastung) nicht zu befürchten.

Es ist daher keine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich und die Planung zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“ kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit von im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.“

[Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Mai 2023]

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023 mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

(Auszug S. 44 ff.)

„6 Zusammenfassung

„Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Bonholz Nordwest“ soll dem anhaltenden Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Waldenbuch begegnet werden und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für möglichst arbeitsplatzintensive klein- und mittelständische Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, geschaffen werden. Das Plangebiet knüpft direkt nördlich an das vorhandene Gewerbegebiet „Westlich Bauhof“ an.

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich von Waldenbuch am Nordrand des Gewerbegebietes Bonholz. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die Wiesen, Ackerflächen und Streuobstwiesen umfassen. Das Plangebiet selbst wird in großen Teilen von Äckern, teilweise mit einer relativ frischen Grünlandansaat eingenommen. Hinzu kommen in geringem Umfang Grünlandflächen. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine aufgelassene Obstbaumparzelle zu finden, die sich durch Gehölzsukzession in Richtung einer Feldhecke entwickelt und teilweise auch größere Bereiche mit Saumvegetation umfasst.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Arten und Biotope überwiegend eine mittlere Bedeutung, was im Bereich der Ackerflächen vor allem auf die Lebensraumfunktion für die Feldlerche zurückzuführen ist. Die ehemalige Obstbaumparzelle mit ihren Gehölzbeständen und Saumstrukturen hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut. Die Biotopstrukturen und ihre Lebensraumfunktionen gehen mit der Bebauung verloren. Zu einer Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Bi-

otope führt die Begrünung des Plangebietes sowie die vorgesehene Dachbegrünung. Auch für die betroffenen planungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Goldammer sind Maßnahmen zu ergreifen.

Der Bereich stellt einen typischen Ausschnitt der regionalen Kulturlandschaft dar und hat für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der fehlenden Vorbelastung einerseits sowie der überwiegend relativen Strukturarmut andererseits eine mittlere Bedeutung. Unabhängig von der Bewertung ist durch die Lage im Bereich einer über dem Aichtal gelegenen Hochfläche und damit der guten Einsehbarkeit und Fernwirkung eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber landschaftsbildverändernden Vorhaben gegeben. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren wird die Höhe der Gebäude zum Rand hin gestaffelt. Zudem sind am Nordrand Baumpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. Diese und die umliegenden Streuobst- und Gehölzbestände sorgen für eine Einbindung der Baukörper aus der Ferne. Auf eine landschaftsgerechte Eingrünung ist besonderer Wert zu legen. Es wird empfohlen, auch Möglichkeiten der architektonischen Fassadengestaltung und Fassadenbegrünungen zu nutzen, um eine möglichst gute Einbindung zu erreichen.

Das Planungsgebiet stellt ein Freilandklimatop, Kaltluftproduktions- und Kaltluft-sammelgebiet dar und gehört zu einem Bereich, aus dem ein flächenhafter Kaltluft-abfluss in Richtung Waldenbuch stattfinden. Dementsprechend handelt es sich um eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Diese klimarelevanten Funktionen gehen durch die Bebauung verloren. Großräumig gesehen ist gerade im Hinblick auf den Klimawandel jeder Verlust von Freiflächen negativ zu bewerten. Aufgrund der in diesem Zusammenhang relativ geringen Flächengröße werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen als mittel eingestuft. Gehölzpflanzungen und insbesondere die Dachbegrünung wirken hier eingriffsminimierend.

Durch die Überbauung und Neuversiegelung geht Boden und damit dessen natürliche Funktionen im Plangebiet weitgehend verloren, was basierend auf der Bestandsbewertung mit mittleren Beeinträchtigung verbunden ist. Dachbegrünung, Grünflächen und versickerungsoffene Beläge minimieren den Eingriff.

Mit der Überbauung und Versiegelung ist eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Aufgrund der geologischen Verhältnisse weist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser eine geringe Empfindlichkeit auf, so dass die Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang als gering eingestuft werden. Eingriffsminimierend wirken zudem die Dachbegrünung, versickerungsoffene Beläge sowie die geplante Regenrückhaltung.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat der Planbereich vor allem eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche, während forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und auch die Naherholungsfunktion eine untergeordnete Rolle spielt. Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Archäologische und Fossilienfunde sind eher unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. In diesem Fall sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Bezüglich des Schutzguts Fläche ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundsätzlich negativ zu bewerten. Da das Gebiet unmittelbar am Rand des bestehenden Gewerbegebietes liegt, ist mit der Ausweisung zwar ein Flächenverbrauch, jedoch keine Zersiedelung der Landschaft verbunden. Mit dem Plangebiet werden Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung in östliche Richtung geschaffen, was sich auch in den Darstellungen des

Bebauungsplans widerspiegelt. In nördlicher Richtung dagegen kann von einer abschließenden Ausformung des Siedlungsrandes ausgegangen werden. Die optimale Ausnutzung der Fläche durch die kompakte Form ist positiv zu bewerten. Da ein unmittelbarer Anschluss an das Verkehrsnetz und weitere Infrastruktur vorhanden ist, werden in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Flächen benötigt.

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser oder Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln, für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Teilflächen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit der Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen minimiert den Eingriff für Insekten und Fledermäuse, zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben und zur Vermeidung von Kleintierfallen vorgesehen.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Gestaltung und Begrünung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze. Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bruthabitaten für die Feldlerche ist die Anlage von Bracheflächen vorgesehen. Für die Goldammer werden neue Habitatstrukturen am Rand des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Für den nach Anrechnung sämtlicher Maßnahmen verbleibenden Kompensationsbedarf werden die erforderlichen Ökopunkte von einer Maßnahme aus dem Ökoko-Konto der Stadt Waldenbuch abgebucht. Es handelt sich dabei um die Renaturierungsmaßnahme an der Aich, Bereich Brücke an der Alfred-Ritter-Straße.

Mit den genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.“

[Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023]

7.1 Ergänzende fachliche Stellungnahme zu Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Am 22.06.2023 wurde eine ergänzende fachliche Stellungnahme des Büros StadtLandFluss zum Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet. Auf einen Hinweis des NABUs Waldenbuch/Steinenbronn vom 20.06.2023 und einer Begehung des Fachbüros StadtLandFluss am 21.06.2023 wurde festgestellt, dass innerhalb der Gehölzsukzession auf der auf-

gelassenen Obstwiese im Osten des Plangebiets der Neuntöter mit einem Brutpaar brütet. Um diesen Umstand im Verfahren zu berücksichtigen, wurde die ergänzende fachliche Stellungnahme erstellt.

(Auszug aus der ergänzenden fachlichen Stellungnahme)

„2 Artenschutzrechtliche Einstufung

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wird durch die Maßnahme VM 5 des Umweltberichts (Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln) vermieden. Die Gehölzrodungen erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Erhebliche Störungen im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG (Störungsverbot) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind nicht zu erwarten, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird. Mit der Überbauung des Gebietes ist ein Verlust der Habitatfläche verbunden. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann durch die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme verhindert werden. Eine entsprechende Maßnahme wird umgesetzt, Details dazu können Kap. 3 des vorliegenden Gutachtens entnommen werden.

3 Ausgleichsmaßnahme: Neuanlage von Habitatstrukturen

Für die Goldammer, die aktuell auf demselben Flurstück wie der Neuntöter brütet, erfolgt ein Ausgleich in Form einer Habitatneuanlage am Rand des Plangebietes (Maßnahme AM2 des Umweltberichts). Diese ist für den Neuntöter nicht geeignet, da für diese Art (im Gegensatz zur Goldammer) eine Brutansiedlung in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbegebiet nicht zu erwarten ist. Somit ist eine zusätzliche Maßnahme erforderlich, die den Ansprüchen des Neuntöters genügt. Der Neuntöter benötigt für die Brut möglichst dornige, niederwüchsige Gehölzstrukturen mit angrenzenden Nahrungshabitaten (arten- und blütenreiche Saum- und Wiesenflächen). Der Ausgleich erfolgt in Form einer Anlage von Gehölzbeständen und Saumvegetation im selben Umfang wie die verloren gehende Fläche (ca. 1.140 m²) auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 4183 und 4184 (...). Diese haben einen Gesamtumfang von 2.904 m² (4183: 1.047 m² und 4184: 1.857 m²), wobei auf einem Anteil von rund 1.300 m² bereits Gehölzbestände (ehemalige Streuobstwiese, aufgelassenes Gartengrundstück) vorhanden sind, so dass ein Flächenanteil von 1.600 m² für die Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht. Angestrebt wird ein Ausgleich von 1:1, d.h. mindestens ein Flächenanteil von 1.140 m² wird durch die Pflanzung niederwüchsiger Gebüschgruppen mit einem hohen Anteil Dornsträucher (z.B. Rosen, Schlehen) und die Anlage dazwischenliegender Saumflächen (Ansaat einer arten- und blütenreichen Mischung für Säume in der freien Landschaft) als geeigneter Lebensraum für den Neuntöter gestaltet. Die Gehölze sind regelmäßig ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Saumstrukturen sind je nach Entwicklung ein- bis zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen. Dabei soll ein Teil des Bestandes über den Winter erhalten und erst im Frühjahr gemäht werden, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu schaffen und das Nahrungsangebot für Vögel zu erhalten.“

[Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Ergänzende fachliche Stellungnahme zu Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 22.06.2023]

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE₁ – Gewerbegebiet 1

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen. Grundsätzlich sollen die Festsetzungen so flexibel wie möglich gestaltet werden, ohne den Blick auf das städtebauliche Ziel der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu verlieren. Im GE₁ werden die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen – Gewerbebetriebe aller Art (unter Berücksichtigung der festgesetzten unzulässigen Nutzungen), Lagerhäuser und Lagerplätze (unter Berücksichtigung der festgesetzten unzulässigen Nutzungen), öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen – zugelassen. Hinweis: Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Garten- und Landschaftsbaubetriebe, deren Betrieb im Bereich der Gartengestaltung auf fremden Grundstücken/ Baustellen tätig ist. Zu beachten ist, dass erzeugende Gartenbaubetriebe, die z.B. Obst oder Gemüse anpflanzen unzulässig sind, da diese in Richtung der Landwirtschaft einzuordnen sind.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen grundsätzlich an dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Westlich Bauhof“.

Wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zudem sind nur **Einzelhandelsbetriebe** zulässig, die **nicht-zentrenrelevante Sortimente** anbieten. Der Ausschluss und die Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels sowohl räumlich als auch hinsichtlich der zulässigen Sortimente erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Waldenbuch und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensiver Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze** gerecht. Die Nutzung der Grundstücke durch eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze oder auch Lagerflächen, die nicht der Hauptnutzung untergeordnet sind, führt meist zu Trading Down Effekten in der näheren Umgebung, da keine städtebauliche Qualität und Belebung der Grundstücke entsteht.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gänzlich ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden sollen und aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im GE₁. Um die Gewerbeflächen verstärkt für die Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistern, produzierenden Betrieben und Zukunftsbranchen vorzuhalten, sind die Nutzungen, die diesem Spektrum vorrangig nicht entsprechen und sich auch außerhalb des vorliegenden Gewerbegebietes verwirklichen lassen, ausgeschlossen. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Westlich Bauhof“ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zudem ausnahmsweise zulässig.

Der § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Grundlage, bestimmte Arten von Nutzungen – im vorliegenden Fall **Werbeanlagen für Fremdnutzung** als gewerbliche Einrichtung – auszuschließen. Dies verhindert, dass wertvolle Gewerbeflächen entgegen der Zielsetzung für minderwertige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der prägenden Eigenschaften von Werbeanlagen ist es notwendig, restriktive Festsetzungen zum Schutz der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes zu treffen. Da das Plangebiet am Ortseingang auf einer Anhöhe liegt und somit eine Fernwirkung hat, wird hier besonderer Regelungsbedarf gesehen. Zulässig bleiben lediglich – nach näherer gestalterische Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, da diese für Gewerbebetriebe in gewissem Umfang notwendig sind.

Anlagen für sportliche Zwecke widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebietes GE₁ und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Waldenbuch. Sie sind schwerpunktmäßig an anderen Stellen zu platzieren. Die Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gebietes beitragen. Der Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“ verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einer hohen Flächeneffizienz.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden **Vergnügungsstätten** und **Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist** ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen. In Waldenbuch gibt es bereits Möglichkeiten Vergnügungsstätten zu realisieren.

A1.2 GE₂ – Gewerbegebiet 2

Für das Gewerbegebiet Bonholz wurden ein Gesamtkonzept entwickelt, das die Gebiete „Westlich Bauhof“, das vorliegende Plangebiet und das direkt östlich angrenzende Gebiet umfasst. Um die in der Gesamtplanung vorgesehene Bebauung umsetzen zu können, werden im GE₂ zunächst keine Hochbauten zugelassen. Die selbstständigen Lagerplätze sind an dieser Stelle städtebaulich vorstellbar, da es sich um eine Interimslösung handelt.

A1.3 Handwerkerprivileg

Das Handwerkerprivileg soll sicherstellen, dass klassische Handwerksbetriebe, wie z.B. Flaschner, auch ihre Produkte vor Ort veräußern können. Die Verkaufsfläche muss eine untergeordnete Fläche der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche darstellen. Durch diese Festsetzung wird klar geregelt, dass die Einzelhandelsnutzung nur eine untergeordnete Fläche innerhalb des Gebäudes einnehmen darf. Damit sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

A1.4 Innenstadtrelevante Sortimente

Die Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Waldenbuch und um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird für das Gewerbegebiet der gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für die Obergrenze (Grundflächenzahl 0,8) ermöglicht. Dies soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am Städtebaulichen Konzept und dem angrenzenden Bebauungsplan „Westlich Bauhof“. Die besondere topographische Gegebenheit wird ebenfalls berücksichtigt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Wesentlichen in zwei Bereiche unterschieden. Zentral im Süden sind maximale Gebäudehöhen von 11,0 m zulässig, in Anlehnung an das angrenzende Gebiet „Westlich Bauhof“. Im Norden sind aufgrund der Topographie maximale Gebäudehöhen von 9,0 m zulässig.

Als Bezugshöhe wird die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt.



Abbildung 11: Übersicht Schnitte, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

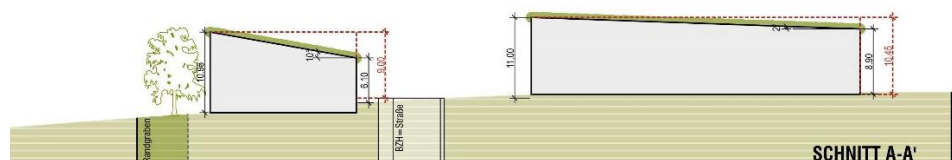


Abbildung 12: Schnitt A-A' Nord-Süd mit Gebäude Nutzungsschablone A1 (links) und Gebäude Nutzungsschablone A2 (rechts); Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

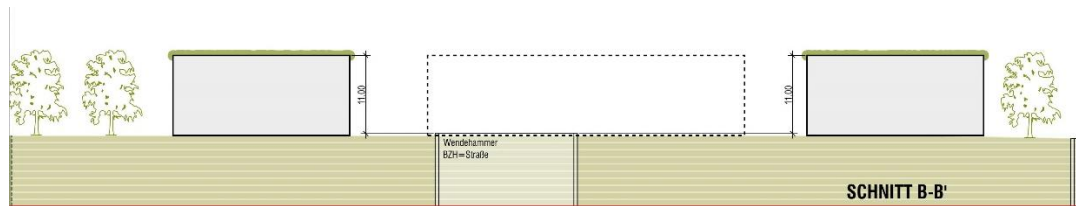


Abbildung 13: Schnitt B-B' Ost-West mit Gebäude Nutzungsschablone A2; Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Hinweis:

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) ist nicht festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und einer angenommenen Regelgeschosshöhe von 2,5 m, kann es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete (Maximalwert 2,4) kommen.

Bei Gewerbebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

Aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Gebäudekubatur, insbesondere auch im Bereich des produzierenden Gewerbes, würde die Einhaltung der Obergrenze der BauNVO einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke gegebenenfalls entgegenstehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet ohnehin unzulässig, benachbarte Wohnnutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind und sich nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen. Bei den haustechnischen Anlagen wird mehr Spielraum in der Höhe gelassen, allerdings müssen diese von der Gebäudekante zurückversetzt errichtet werden.

Die Regelungen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Hierbei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur im angrenzenden Gewerbegebiet und dem Städtebaulichen Konzept.

Im Gebiet mit der Nutzungsschablone A1 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m festgesetzt. Dadurch wird die Durchlässigkeit gewährleistet und der Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. Gleichzeitig wirken die Gebäude von der gegenüberliegenden Seite durch die Unterbrechungen nicht massiv.

Im weiteren Gebiet ist die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, die den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung entspricht und eine Flexibilität der Gebäudestruktur sichert.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollständig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Abstände der Baugrenzen größer, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterzubringen und damit auch den öffentlichen Straßenraum übersichtlicher gestalten zu können. Aufgrund dessen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die sich innerhalb des Gewerbegebietes ansiedelnden Firmen sollen nicht nur die bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Stellplätze, sondern darüber hinaus auch weitere Stellplätze errichten bzw. herstellen können. Dadurch erhalten sie einen ausreichend großen Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke.

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Im gesamten Gebiet sind Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig, da diese, wie offene Stellplätze auch, den Straßenraum weniger beeinträchtigen.

A4.2 Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit hier die genannten untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen errichtet werden können. Die Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen Qualität.

Um eine größere Flexibilität zur Errichtung der Versorgungsanlagen zu erzielen, wird die Festsetzung dahingehend erweitert, dass Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Überdachte Fahrradabstellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Nutzungsmöglichkeiten für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern.

A5 Mindestgröße Baugrundstücke

Die Festsetzung soll die typische Struktur eines Gewerbegebiets sichern und zur Entwicklung eines strukturierten Gewerbegebiets beitragen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6.2 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Die Festsetzung des öffentlichen Weges sichert die bestehende Wegeverbindung.

A6.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Das Zu-/ und Abfahrtsverbot dient der eindeutigen Erschließung und der Verkehrssicherheit.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzung sichert die innere Erschließung des Gebietes mit Elektrizität.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgraben und Retention“ dient der Entwässerung des Gebietes. Die Retentionsmulde wird auf öffentlicher Grünfläche gesichert. Die Dachflächen der nördlichen Baugrundstücke werden in dem Randgraben gesammelt, in die Retentionsmulde geleitet und anschließend gedrosselt abgeleitet.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser/ modifiziertes Mischsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über

eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

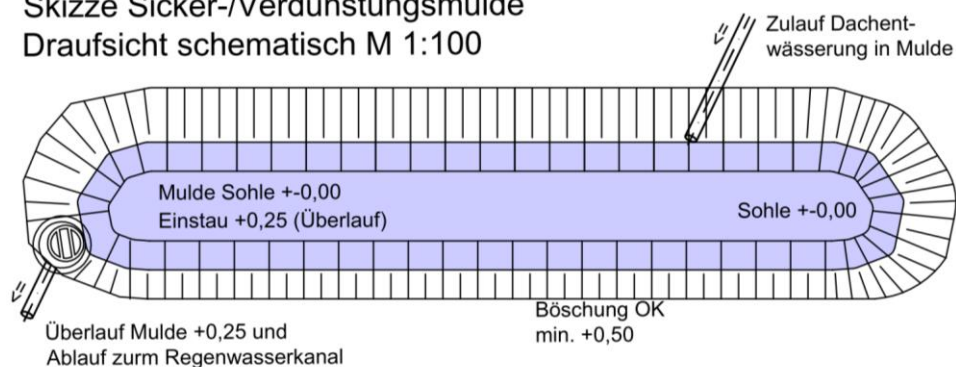
Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde diese Festsetzung getroffen. Das Planungsgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll als Brauchwasser genutzt werden können, wofür Zisternen festgesetzt werden.

Eine vollständige Versickerung ist gemäß Baugrunduntersuchung nicht möglich vgl. „Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020.“.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Die Dachflächen werden in einem getrennten Oberflächenwassersystem abgeleitet. Um einer Überlastung des Netzes vorzubeugen, wird eine dezentrale Rückhaltung vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden hierfür Sicker- und Verdunstungsmulden eingesetzt. Die Größe der Mulden ergibt sich in Zusammenhang mit der Grundstücksgröße. Nachfolgend ist eine Systemskizze der Mulden abgebildet:

Skizze Sicker-/Verdunstungsmulde
Draufsicht schematisch M 1:100



Skizze Querschnitt Sicker-/Verdunstungsmulde
schematisch M 1:50

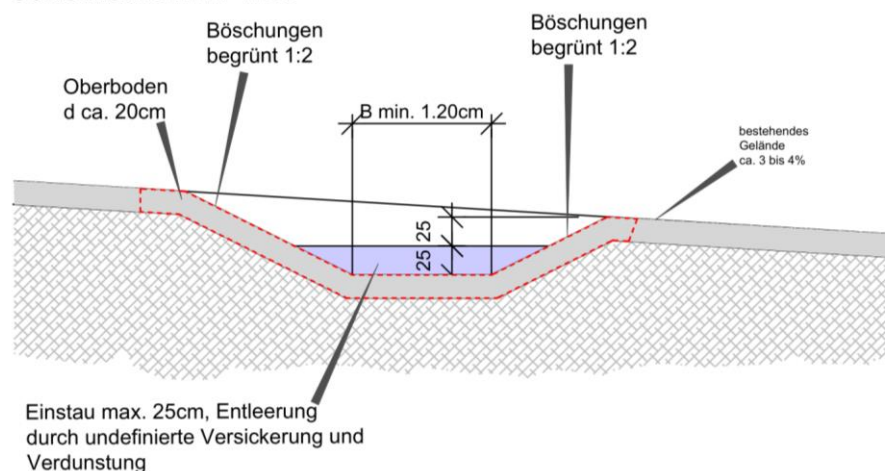


Abbildung 14: Systemskizze Sicker-/Verdunstungsmulde, maßstabslos abgebildet, Quelle: Ingenieurbüro Henne

A9.2 Dachbegrünung

Ein Teil der Entwässerungskonzeption und der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist die Dachbegrünung.

Durch die Wärmespeicherung des Substrates werden Temperaturschwankungen verzögert und ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag verhindert. Die nächtliche Wärmeabstrahlung wird ebenfalls verringert. Dachbegrünung speichert auch Niederschlagswasser und bringt durch Verdunstung wieder vorzeitig einen Teil davon in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück. Das Überschusswasser fließt erst zeitverzögert in die Kanalisation ab. Zudem stellen begrünte Dachflächen Lebensraum für verschiedene Artengruppen (insbesondere Vögel) zur Verfügung.

Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen bringen zahlreiche Synergieeffekte mit sich, z.B. eine Leistungssteigerung der Anlage. Da sowohl die Dachbegrünung über den Bebauungsplan festgesetzt ist als auch die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gem. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg verpflichtend ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen.

A9.3 Oberflächenbeläge

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und für Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser dem Vorfluter zugeführt oder versickert werden und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A9.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

Die Festsetzung dient dem Artenschutz, da Lichtquellen ein großer Störfaktor für viele verschiedene Arten sind. Die Lichtverschmutzung in der Nacht hat negative Auswirkungen auf die Migration von Tieren. Verschiedene Nachtfalter, Insekten, Vögel und Fledermäuse werden von ihnen angelockt und von ihren eigentlichen Migration-Zügen umgeleitet. Andere meiden diese Gebiete und daher kommt es zu Stör- und Zerschneidungswirkungen in der Nacht.

Für die Außenbeleuchtung sind deshalb nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit möglichst keinen oder geringen Blauanteilen zugelassen, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Zudem müssen die Leuchten dicht sein und der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Eine Abschirmung nach oben vermindert die Lockwirkung. Die Lichtquellen müssen möglichst niedrig angebracht werden und das Gehäuse darf nicht heißer als 60 °C werden. Eine zeitliche Begrenzung oder Abschaltung, wenn die Lichtquelle nicht benötigt wird, muss installiert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren.

A9.5 FNL – Öffentliche Grünfläche mit Habitaten für Vogelarten des Halboffenlandes (Goldammer)

Die FNL-Fläche dient der Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet. Im Hinblick auf den Artenschutz wurden bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen im Vorgriff des Bauvorhabens CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

A9.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5BNatSchG zu erfüllen, wurden diese Festsetzungen aufgenommen.

A9.6.1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermausarten durchzuführen, wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden. Die Abdeckung der offenen Flächen bzw. die Überspannung mit Flatterband verhindert Brutansiedlungen durch Bodenbrüter (z.B. Feldlerchen).

A9.6.2 Vermeidung der Problematik von Vogelschlag

Die Festsetzung dient dem Vogelschutz. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach zu entnehmen.

A9.6.3 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Die Festsetzung dient der Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen.

A9.6.4 Vermeidung von Kleintierfallen

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz der Kleintiere.

Auf das Artenschutzgutachten „Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023“ und den „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023“ wird verwiesen.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Flächen für Leitungsrechte dienen der Sicherung und Wartung des nördlichen Randgrabens, der Sicherung der neu zu verlegenden Abwasser-/ Regenwasserleitung sowie der Wartung dieser Leitungen.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Mit dieser Festsetzung sollen Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig minimiert sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Heckenstrukturen

Die Maßnahme dient der Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte und hat zudem wesentliche positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser. Die Heckenstrukturen ergänzen die FNL-Flächen und somit die Habitatstrukturen für Vogelarten des Halboffenlandes (Goldammer).

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche und Pflanzzwang 4 (pz 4) – Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Grundstücksflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

A12 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

A13 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

A13.1 Bedingte Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche

Durch die bedingte Festsetzung soll eine zukünftige Erweiterung Richtung Osten gewährleistet werden. Aus rechtlichen Gründen ist es nicht möglich eine öffentliche, in einem Stich endende Erschließungsstraße in einem Gewerbegebiet festzusetzen. Es muss gewährleistet sein das ein LKW wenden kann. Momentan ist eine öffentliche Ausbildung der Verkehrsfläche daher nicht möglich. Erst, wenn das Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert wird und dadurch ein Anschluss realisiert werden kann, wird die bedingte Festsetzung hinfällig.

A13.2 Bedingte Festsetzung Gewerbegebiet

Durch die bedingte Festsetzung ist es möglich, die ursprüngliche Gesamtplanung für das vorliegende Gebiet, das direkt an den Bebauungsplan angrenzende Gebiet sowie das Gebiet „Westlich Bauhof“ umzusetzen, da zunächst keine Hochbauten zulässig sind. Die Nutzung als temporärer selbstständiger Lagerplatz ist vorstellbar, da der Rückbau einer solchen Nutzung problemlos möglich ist. Die Fläche kann zudem z.B. auch als Parkplatz genutzt werden. Erst wenn das Gewerbegebiet direkt angrenzend im Osten erweitert wird, wird die bedingte Festsetzung hinfällig.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt die Lage des Plangebietes.

B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien

Die Fassadengestaltung mit den Materialien prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der Einsehbarkeit auszuschließen, werden reflektierende Materialien ausgeschlossen.

B2 Werbeanlagen

Ein Wildwuchs einer unbegrenzten Anzahl von Werbeanlagen unterschiedlicher Größe entspricht nicht dem Anspruch des Gebietes, daher werden hierfür vorsorglich Regelungen getroffen.

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden.

Lichtwerbungen sind aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt. Die topographische Lage/ Hanglage und Einsehbarkeit wird ebenfalls durch die Festsetzung/ Reglementierung berücksichtigt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Durch den Mindestabstand zum Boden bei Einfriedungen soll die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, erhalten werden.

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (hier die Stadt Waldenbuch) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **ca. 20.530 m²** großen **Plangebietes** verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet	ca. 17.250 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.445 m²
Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	ca. 80 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 730 m²
<i>Davon FNL-Fläche</i>	<i>ca. 325 m²</i>
Flächen für die Versorgung von Elektrizität	ca. 25 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Bodenordnung wird durch eine Katastervermessung umgesetzt. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Firmen, die den attraktiven Wirtschaftsstandort Stadt Waldenbuch nachhaltig stärken. Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze sind positive Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft zu erwarten.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Waldenbuch, den

.....

Michael Lutz, Bürgermeister