

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: LÖCHGAU
GEMARKUNG: LÖCHGAU

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich Maybachstraße“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 15.06.2021

Bearbeiter/in: A. Tiefau



INHALT:

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



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Besigheimer Straße (Flurstück 3830/6) sowie durch die Südgrenze der Flurstücke 3757 und 3830/3
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 3796 sowie Teilflächen der Flurstücke 3876 und 3883/1
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 3884/1 sowie durch die Maybachstraße (Flurstück 3889/1)
- im Westen durch die Maybachstraße (Flurstück 3887/1), durch die Ostgrenze des Flurstücks 3758/3 sowie durch Teilflächen des Flurstücks 3757 und 3766

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Stickel Blech-Umformtechnik ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen mit derzeit 92 Beschäftigten und stellt in Löchgau seit 1987 anspruchsvolle Blechteile aus Aluminium, Stahl und Edelstahl für die Automobilindustrie her. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Teile für Prototypen, Kleinserien und Ersatzteile für Oldtimer.

Die Firma Stickel betreibt derzeit 2 Standorte in Löchgau: Das Werk1 in der Porschestraße (Konstruktion, Werkzeug- und Vorrichtungsbau, Presswerk, Laserbeschnitt, Qualitätssicherung, Verwaltung) und das Werk2 in der Lise-Meitner-Straße (Baugruppenfertigung, Lager).

Im Werk1 gibt es nur sehr begrenzte Lagermöglichkeiten. Aus diesem Grund wird die Materialversorgung der Produktion im Werk1 aus dem Lager im Werk2 gewährleistet. Dies behindert zunehmend den Produktionsprozess, da das Material (Werkzeuge, Vorrichtungen, Blech) nicht kurzfristig verfügbar ist und der Transport sehr hohe Kosten verursacht, da das Material mehrmals zwischen Werk1 und Werk2 hin und her gefahren werden muss. Deshalb ist es mittelfristig notwendig, Lagermöglichkeiten im Werk1 zu schaffen.

Die einzige Möglichkeit der Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum Werk1 für die Firma Stickel stellt die Fläche nördlich der Maybachstraße dar. Es ist mittel- bis langfristig vorgesehen eine Lagerhalle mit Produktion (z.B. Zuschnitt des Bleches) sowie Stellplätze für Schrottcontainer auf dieser Fläche zu errichten.

Im ersten Schritt wird nicht die gesamte zur Verfügung stehende Fläche überbaut. Somit besteht für die Firma Stickel zukünftig noch die Möglichkeit einer Erweiterung auf den übrigen Flächen in östlicher Richtung.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Löchgau als Siedlungsbereich der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim (-Heilbronn) ausgewiesen. Der Planbereich ist als Gebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Teilflächen im Norden des Plangebiets befinden sich im Landschaftsschutz „Baumbachtal zwischen Erligheim und Walheim, Steinbachtal zwischen Löchgau und Besigheim mit Umgebung, insbesondere Niedernberg, Schalkstein und Hart“, in Kraft getreten am 18.02.1997.



2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird bei der momentanen Flächennutzungsplanfortschreibung berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird somit der zuständigen Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes besteht derzeit der Bebauungsplan „Sauweg, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 16.03.2017.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen derzeit noch keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

2.5 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 – 10 BauGB aufgestellt.

Im Zuge der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 im Zeitraum vom 21.02.2017 bis 31.03.2017 durchgeführt wurde.

Dementsprechend wird der Umweltbericht auch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet.

Ein Teil des Bebauungsplanes wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Kunzen“ in östlicher Randlage von Löchgau. Es grenzt nördlich an die Maybachstraße an und liegt südlich an die Besigheimer Straße.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene und angrenzende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit teilweisem Besatz an Obstbäumen genutzt. Die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Industriegebiet ausgewiesen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Maybachstraße bindet das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf den bisher unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein gewerbliches Gebäude mit Flachdach ermöglicht werden. Um diese Art der Nutzung gewährleisten zu können, sollen die Flächen im Plangebiet als Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie einer Verträglichkeit und Einbindung in die Landschaft, orientiert sich die Höhengestaltung im Plangebiet an den Gebäudehöhen der südlichen Bebauung.

Um eine Produktion nach aktuellen Standards zu gewährleisten, sind entsprechende betriebsbedingte Ansprüche an gewerbliche Gebäude zu berücksichtigen. Bei den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, den Gebäudekubaturen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden diese Maßgaben berücksichtigt und aufgenommen.

Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich am Grundstückszuschnitt sowie an der Lage zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Zur Sicherung eines ausreichenden Angebots an Stellplätzen und Lagerflächen sind entsprechend dimensionierte Bereiche für Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen.

Für die westliche Teilfläche werden die Festsetzungen aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Sauweg“ übernommen. Hier ist u.a. eine Ausweisung als Industriegebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den städtebaulichen Zielsetzungen werden bebaubaren die Flächen innerhalb des Plangebiets als Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet ist entsprechend des Vorhabens eine Lagerhalle / Produktionshalle zulässig.

Für das Industriegebiet werden gem. § 8 BauNVO Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 8 und § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der dezentralen Lage sowie um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, neben einer Beachtung der aktuellen Festsetzungen im vorhandenen Bebauungsplan, durch den betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarf für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs bestimmt.

Im GI wird die GRZ, wie schon im Bebauungsplan „Sauweg“, mit 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 wird zugelassen.

Um die betrieblich bedingten und notwendigen Anlagen (u.a. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Container-Stellplätze etc.), die zur Realisierung der aktuellen Planung notwendig sind, umsetzen zu können, wird im GE eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht notwendig, da bei einer GRZ von 0,6 bereits alle notwendigen Nebenanlagen berücksichtigt und enthalten sind.

Im GE ist eine Überschreitung der Höchstgrenzen der vorgegebenen GFZ und BMZ gemäß § 17 BauNVO aufgrund der festgesetzten GRZ und maximalen Gebäudehöhen nicht möglich.

Wie schon bereits im Bebauungsplan „Sauweg“ festgesetzt, wird im GI eine Überschreitung der Höchstgrenzen der vorgegebenen BMZ nach § 17 BauNVO auf 11,0 zugelassen.



Zur Gestaltung der Höhe baulicher Anlagen wird im GE eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Um technische Anlagen (z.B. Oberlichter) und Sicherungsanlagen (z.B. Geländer), welche für den Betrieb einer Lager- / Produktionshalle notwendig sind, zu ermöglichen, werden hierfür Überschreitungen von maximal 1,0 m zugelassen.

Für das GI findet wie im bestehenden Bebauungsplan „Sauweg“ eine Regelung der Höhe baulicher Anlagen über eine maximal festgesetzte Anzahl von Vollgeschossen statt. Für das GI sind weiterhin maximal 3 Vollgeschosse zugelassen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 95,0 m zu.

Die Baufenster und die Bauweise sind in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sowie der Planung für das Gewerbegrundstück mit den entsprechenden Betriebsanforderungen festgelegt.

4.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund von betrieblichen Abläufen innerhalb des Gewerbegebiets sind PKW-Stellplätze nur in direktem Anschluss an die Maybachstraße zulässig.

Um die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet für die nördlich angrenzende Wohnbebauung möglichst gering zu halten, dürfen Container-Aufstellflächen nur auf den im Plan festgesetzten Flächen errichtet werden.

Sonstige Nebenanlagen sind, um mit einer höheren Flexibilität den Anforderungen einer gewerblichen Planung gerecht zu werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Der Erhalt der verbleibenden Wiesenflächen sowie der vorhandenen Obstbäume dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Um die ökologische Wertigkeit zu erhalten bzw. zu erhöhen wird eine extensive Pflege der Flächen festgesetzt.

4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

4.8 Verkehrserschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt vollständig über die Maybachstraße. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Besigheimer Straße findet nicht statt.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien ist bereits in den angrenzenden Erschließungsflächen vorhanden.

Es erfolgt eine getrennte Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwasser. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation in der Besigheimer Straße abgeleitet. Wohingegen das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation in der Maybachstraße entwässert werden soll.



4.10 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen dem Erscheinungsbild des Gebiets mit einer entsprechenden Eingrünung sowie allgemein der Förderung von Flora und Fauna.

Die Dachbegrünung dient der ökologischen Aufwertung und Gestaltung des Plangebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Die Festsetzungen zu Pfg 2, Pfg 3 und Pfg 4 dienen der städtebaulichen Gestaltung und der Eingrünung des Plangebiets. Um die Fernwirkung der neu geplanten Halle zu reduzieren, sind entsprechende Strauchpflanzungen und Pflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Bestand orientieren und teilweise neu definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen und unter Beachtung der umliegenden Bebauung des Gebiets, wird die Dachform auf das Flachdach begrenzt.

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht werden Regelungen zur Fassadengestaltung im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen wurden genau definiert, um die Gestaltung des Gebiets zu sichern und um den Schutz der Anwohner zu gewährleisten.

Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen die Höhe von 2,6 m nicht überschreiten.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	0,74	ha	
davon				
- best. Verkehrs- / Grünfläche	ca.	0,00	ha	
Nettobauland	ca.	0,74	ha	100 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde eine schalltechnische Untersuchung im April 2017 für das Bebauungsplangebiet durchgeführt.

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), bzw. die eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungsspiegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Den Berechnungen des Gewerbelärms wurden Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Folgende Maßnahme ist umzusetzen: Die Fassaden und das Dach der geplanten Lager- und Produktionshalle müssen ein Mindest-Schalldämm-Maße $R' W \geq 36$ dB aufweisen.



Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird an allen Immissionsorten erfüllt.

(siehe *Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, 04. April 2017*)

6.2 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit als Grünland und Streuobst genutzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7.430 m², bei einer maximalen Ausdehnung von Nordwest nach Südost von rund 168 m sowie in südwestlicher nach nordöstlicher Richtung von rund 45 m bis 60 m.

Im B-Plangebiet entsteht für das Schutzgut **Boden** ein **Defizit** von 12.495 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von

- 12.495 BWE * 4 ÖP/BWE = **-49.980 ÖP**

Die **Dachbegrünung** führt als Minimierungsmaßnahme zu einem **Gewinn** an **5.308 ÖP**.

Für das Schutzgut **Flora / Biotopstrukturen** führt die Umsetzung der Planung zu einem **Defizit** von rund **- 49.008 ÖP**.

Durch die Planung kommt es zu einem **Gesamtdefizit** von

-49.980 ÖP + 5.308 ÖP – 49.008 ÖP = **- 93.680 ÖP**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die untersuchten Artengruppen der Vögel, der Reptilien und der Schmetterlinge durch das Vorhaben nur für die Gruppe Vögel Verbotstatbestände gegen § 44 Nr. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Naturschutzrecht notwendig. Die Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus der Platzierung von 2 Nistkästen in der östlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese und der Einhaltung von Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.).

Innerhalb des Plangebiets kommt es zum Verlust einer Feldhecke die gemäß § 33 NatSchG BW geschützt ist. Eine Ersatzpflanzung findet auf dem Flst. 1705 statt.

Außerdem kommt es durch den Bebauungsplan zum Verlust von Streuobstwiesen gemäß §33a NatSchG BW. Diese werden sowohl innerhalb des Plangebiets selbst wie auch auf den Flst. 1350 und 458 ausgeglichen.

Aufgrund des Mangels an Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebiets wurden für den Eingriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ökopunkte von der Flächenagentur BW eingekauft. Die Ökopunkte resultieren aus einer Wiesenextensivierung am Alten Hohenbach bei Briggachthal (Schwarzwald-Baar-Kreis). Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei der Auswahl der Maßnahmen wurde ein funktions- und schutzgutbezogener Ausgleich angestrebt.

6.3 Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Baum, der eine regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätte in Form einer von Bruthöhle enthält. Unter Beachtung der Bestandssituation im Jahr 2017 wäre ein Brutpaar der Kohlmeise durch die vorhabenbedingten Rodungen vom Nistplatzverlust betroffen.

Als Konfliktvermeidende Maßnahmen sind 2 Nistkästen (2 Kästen je Nistplatzverlust) in der östlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese zu installieren.

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten. Tierverluste werden dadurch vermieden.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.

