Gemmingen mit Ortsteil Stebbach

Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Obere Losterbach

– Gewerbegebiet –

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss, 20.07.2017

Satzung

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Losterbach“ in der Gemeinde Gemmingen.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gemmingen mit insgesamt 5.080 Einwohnern liegt im Landkreis Heilbronn an der B 293 und der Stadtbahntrasse Eppingen – Heilbronn. Die Gemeinde liegt dabei auf der Entwicklungsachse von Heilbronn über Leingarten / Schwaigern nach Eppingen und gliedert sich in den Kernort Gemmingen und den Ortsteil Stebbach.
Am Kernort Gemmingen finden sich am Südrand der Ortslage in Orientierung auf die B 293 ausgedehnte Bestandsgewerbeflächen, welche einen räumlichen Schwerpunkt innerhalb der Siedlungsstruktur von Gemmingen bilden und aufgrund Ihrer Lage zur B 293 und der Stadtbahntrasse auch als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen eine regionale Bedeutung besitzen.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Ziele der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache

- dass in den bislang entwickelten gewerblichen Bauflächen nördlich der B 293 mittlerweile alle gewerblichen Baugrundstücksflächen bebaut oder veräußert wurden,
- die gewerbliche Aufsiedlung nördlich der B 293 sich damit im Abschluss befindet
- und derzeit keine gewerblichen Baugrundstücksflächen am Standort Gemmingen mehr angeboten werden können.

Vor dem Hintergrund

- des raumordnerischen Ziels des regionalen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen und der damit verbundenen Absicht einer Konzentration gewerblicher Bauflächen an leistungsfähigen Erschließungsachsen (hier B 293 und Stadtbahntrasse)
- und der kommunalen Zielsetzung der räumlichen Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Losterbach im Sinne des gewerblichen Standortprofils der Gemeinde Gemmingen

ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Damit verbunden ist die aktuelle Ansiedlungsabsicht eines größeren gewerblichen Betriebs, welche rund 2,2 ha der geplanten gewerblichen Flächen unmittelbar bebauen und weitere Flächen in einer Größenordnung von 1,25 ha als mittelfristige Entwicklungsflächen vorhalten möchte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Im Hinblick auf die Novellierung des Baugesetzbuchs von Mai 2017 (Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach § 245c (1) BauGB das Bebauungsplanverfahren nach den bisher zur Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Anforderungen des § 245c (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Losterbach" liegt auf Gemarkung Gemmingen und wird gebildet:

- im Norden durch den Verlauf des parallel zur Bundesstraße liegenden Erschließungs- bzw. Feldwegs,
- im Osten durch den Rand der Bestandsgehölze an der Böschungslage zur Industriestraße und durch die Industriestraße selbst,
- im Süden durch den in der Muldenlage liegenden und von der Industriestraße nach Westen abzweigenden Feldweg
- sowie im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 7630.

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist dem beiliegenden Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Losterbach" beinhaltet die Flurstücke Nr. 7626, 7629 und 7630 sowie Teil der Industriestraße (Flst 7417/1). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 6,37 ha.

4. Vorhandene Optionen der Innenentwicklung / städtebauliche Alternativenprüfung / Flächenlaout und gewerblicher Flächenbedarf

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet bezieht sich auf Außenbereichsflächen. Im Sinne des §1(5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Hierbei ist zunächst klarzustellen, dass der Bebauungsplan aus Anlass eines ansiedlungswilligen Betriebes aufgestellt wird, welcher über einen Flächenbedarf von 3,5 ha verfügt, mithin mögliche Alternativstandorte im Innenbereich vor dem Hintergrund dieses Flächenanspruchs zu sehen sind. In diesem Rahmen ist festzustellen, dass in der Gemeinde Gemmingen im Kernort Gemmingen im Bereich des Gewerbegebietsstandortes südlich der Bahntrasse derzeit grundsätzlich und unabhängig von der Flächengröße keine Optionen für eine bauliche Innenentwicklung im gewerblichen Kontext mehr bestehen, damit die gewerblichen Bauflächen am Standort Kernort Gemmingen ausgeschöpft sind bzw. sich aktuell in der Aufsiedlung befinden. Dabei sind die im Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplans nördlich der B 293 vorhandenen Flächenpotenziale zwar in Teilen noch nicht bebaut, sind jedoch zu Teilen bereits veräußert. Die übrigen Flächenpotenziale sind reserviert und gehen in Kaufverträge über, sobald die Resterschließung vollzogen wird (Die Beauftragung der Resterschließung durch den Gemeinderat erfolgt noch im Jahr 2016). Insofern stehen die bislang unbebauten Grundstücke nicht mehr dem Markt zur Verfügung und es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Resterschließung der Losterbachstraße die gewerblichen Grundstücke – sofern es sich nicht um Sicherungsflächen für Betriebserweiterungen und grünordnerische Flächen handelt - in Kürze bebaut werden. Ein entsprechender Nachweis der aktuellen Flächenverfügbarkeit wird den Genehmigungsbehörden außerhalb des öffentlichen Verfahrens vorgelegt, da damit vertrauliche Angaben zum Eigentum verbunden sind.

Am Standort Stebbach bestehen zwar kleinteilige Entwicklungspotenziale nördlich der Ringstraße, hier sind jedoch die Flächenpotenziale in ihrer Quantität sehr kleinteilig und nicht ausreichend, die geschilderten Flächenansprüche zu decken. Darüber hinaus steht aus der laufenden Ortsentwicklungsplanung Stebbach der gewerblichen Innenentwicklung die städtebauliche Zielstellung entgegen, den gewerblichen Standort in Stebbach aufgrund der Konfliktwirkungen auf die Nachbarschaft und die Erschließungsprobleme mittelfristig zugunsten einer Wohnnutzung aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bestehen damit keine Flächenpotenziale im Innenbereich, auf die zurückgegriffen werden kann.

In diesem Rahmen trifft der Regionalplan Heilbronn-Franken wie auch der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen eine klare standörtliche Aussage und Abwägungsentscheidung hinsichtlich des Standortes Obere Losterbach, indem hier ein regionaler Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen wurde und auch der Flächennutzungsplan diesen Standort in Abwägung alternativer Standorte bereits auf Basis der Alternativenprüfung auf FNP-Ebene als geplante gewerbliche Baufläche darstellt.

Dies insbesondere vor dem Hintergrund

- dass mit der vorhandenen Erschließung über die Industriestraße und die L 1107 andockend an die überörtliche Trasse der B 293 keine sensiblen Siedlungsstrukturen / Wohnlagen beeinträchtigt werden,
- dass eine leistungsfähige Anbindung über die Industriestraße an die L 1107 besteht und der Anschluss an die überörtliche Trasse an die B 293 in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet gelegen ist,
- dass der Standort Obere Losterbach in einer noch guten fußläufigen Entfernung (ca. 500m) zum Stadtbahnhaltepunkt Gemmingen (schienengebundener Nahverkehr) gelegen ist,
- dass mit einer Gebietsentwicklung keine Freiräume in Anspruch genommen werden, welche für die Adressbildung der Gemeinde Gemmingen von Bedeutung sind (wie bspw. mögliche Alternativflächen im Bereich des Ortseingangs nördlich und südlich der Schwaigerner Straße) und
- dass mit Ausnahme des Schutzguts Boden in keine landschaftsplanerisch wertvollen Strukturen eingegriffen wird, wie dies an möglichen Alternativstandorten bspw. im Bereich der Auelage südlich der Schwaigerner Straße oder den Hanglagen nördlich der Schwaigerner Straße der Fall wäre. (Im Hinblick auf das Schutzgut Boden vgl. Prüfung von Alternativstandorten im Kontext der Belange der Landwirtschaft).

Im Hinblick auf das Flächenlayout des Bebauungsplans und damit auch im Kontext zur Frage des Flächenbedarfs sind folgende Darlegungen zu treffen:

Von den rund 6,37 ha des Geltungsbereichs entfallen

- rund 2,2 ha an gewerblicher Baufläche auf einen ansiedlungswilligen Betrieb. Dieser Betrieb wird diese gewerbliche Baufläche vollumfänglich für seine Betriebsverlagerung und betriebliche Expansion am Standort Gemmingen benötigen und bebauen,
- rund 1,25 ha an gewerblicher Baufläche, welche der ansiedlungswillige Betrieb für seine mittelfristige weitere Betriebsentwicklung vorhalten wird,
- rund 2,1 ha an weiterer gewerblicher Baufläche, welche für die weitere kommunale gewerbliche Entwicklung am Standort des regional bedeutsamen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden, nachdem am Standort Gemmingen wie oben geschildert keine gewerblichen Flächen mehr verfügbar sind.

Damit entfallen rund 60% der gewerblichen Bauflächenentwicklung auf das konkrete Vorhaben eines ansiedlungswilligen Unternehmens mit einem nachweisbaren Flächenbedarf und lediglich ca. 2,1ha entfallen auf eine gewerbliche Flächenentwicklung im Zuge einer weiteren Angebotspolitik, wobei hier die derzeit nicht mehr verfügbaren Flächenreserven am Standort Gemmingen und die Lage in einem regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen anzuführen sind.

Die übrigen Flächen entfallen auf die innere Gebietserschließung (0,45 ha) und grünordnerische Maßnahmen (0,33ha), welche im Zusammenhang mit den oben beschriebenen gewerblichen Bauflächen stehen.

5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet bezieht sich durchgängig auf den Außenbereich und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. In den Randbereichen zur Bundesstraße und zur Industriestraße finden sich (außerhalb des Plangeltungsbereichs liegend) entlang der Böschungskanten lineare Gehölzbestände.

Abb.: Blick von der Industriestraße auf das Plangebiet / Blick von der Böschungskante der B 293 auf das Plangebiet / Gehölzstruktur am Rand der B 293 / Industriestraße







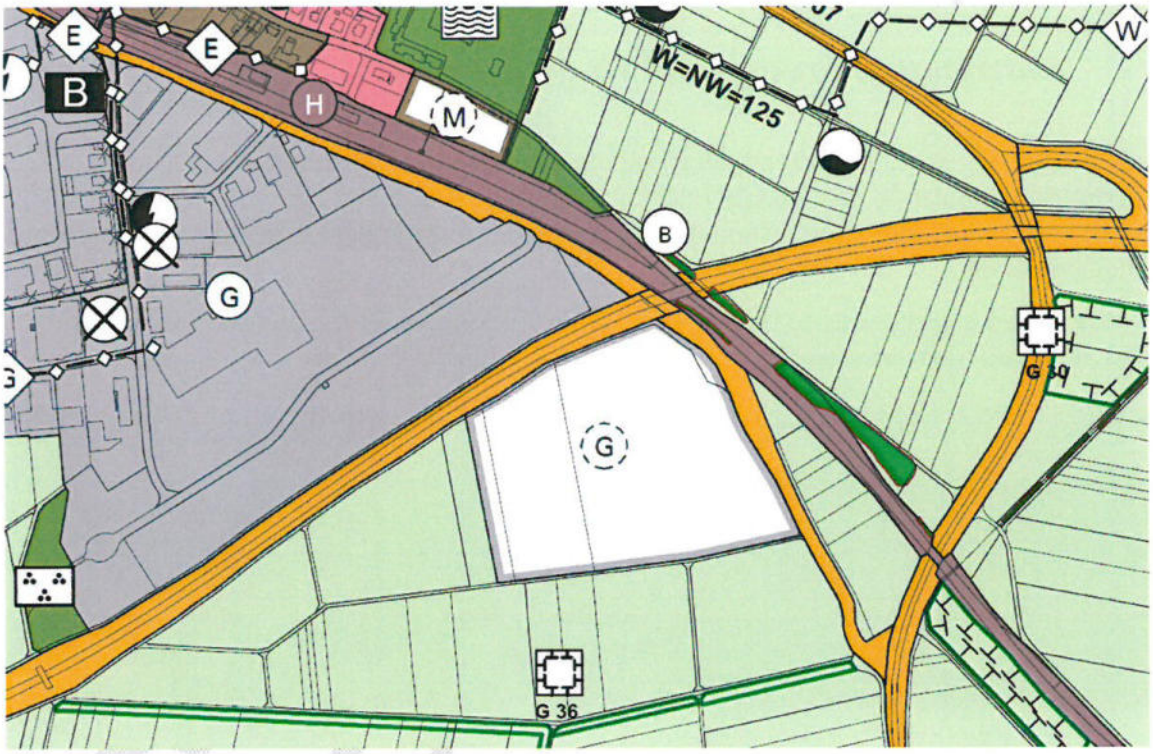


6. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen stellt das Plangebiet komplett als gewerbliche Baufläche dar. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Abb.: Festgestellter Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen- Gemmingen – Ittlingen



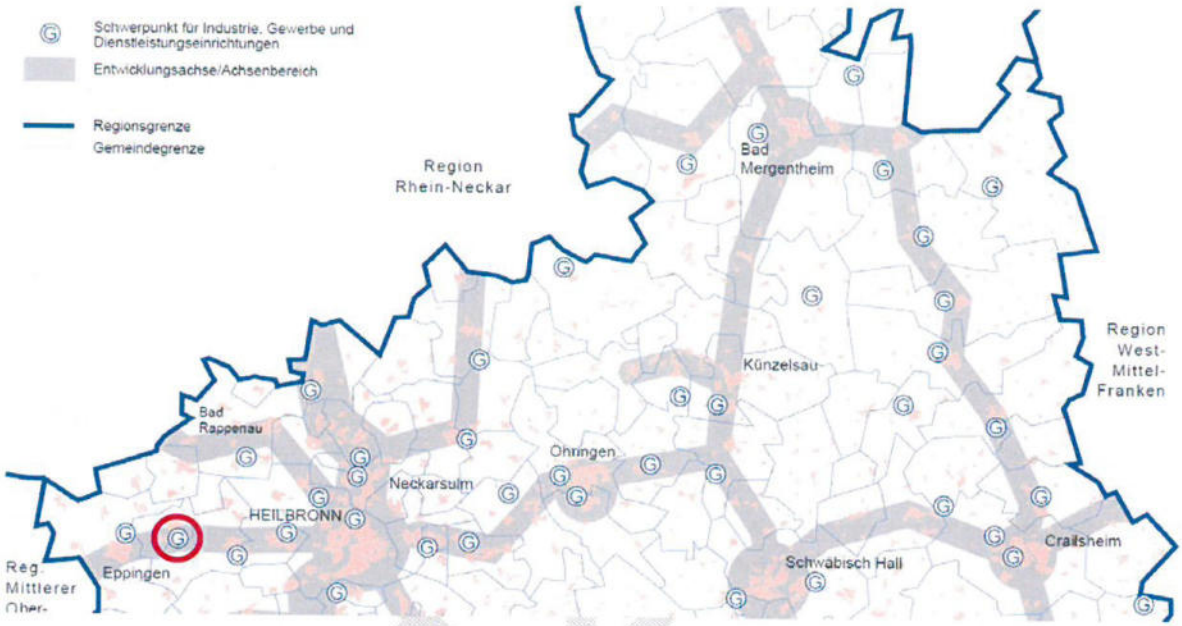
Landschaftsplan

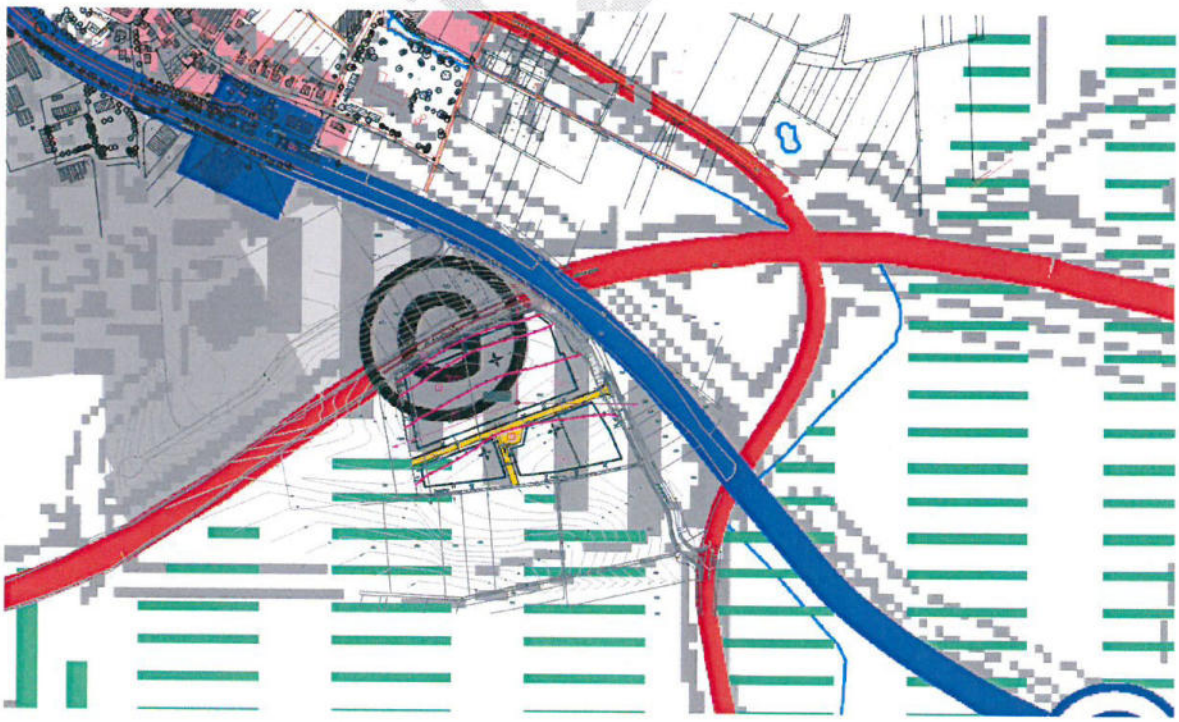
Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem strukturellem Raumwiderstand, jedoch hohen Bodenbonitäten im Kontext der landwirtschaftlichen Eignung dar. Der Landschaftsplan konstatiert für das Plangebiet und dessen räumliches Umfeld landschaftsstrukturelle Defizite im Hinblick auf die Ausgeräumtheit des Landschaftsraums aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und definiert als Vorschlag für Maßnahmen zum Biotopverbund einen Heckenzug entlang des südlich des Plangebietes nach Westen verlaufenden Feldwegs.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist am Standort Gemmingen einen regional bedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen aus. Dieser Standort hat eine regionale Bedeutung und liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn – Eppingen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken: Strukturkarte gewerblicher Schwerpunkte und Auszug aus dem Regionalplan, Quelle RV Heilbronn-Franken 2016 in Überlagerung mit dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans





In der konkreten Lage erstreckt sich der regionale Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen südlich der Stadtbahnachse auf die derzeit in Aufsiedlung befindlichen gewerblichen Flächen nördlich der B 293 sowie südlich der B 293 auf Flächenpotenziale entlang der Industriestraße. Die Flächendarstellung des Regionalplans geht damit deutlich über die im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Flächen hinaus, welche dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen: Weitere in der gebietsscharfen Darstellung des Regionalplans enthaltene Flächenpotenziale liegen hierbei südöstlich des Geltungsbereichs in Richtung des Anschlusses der Industriestraße an die L 1107 und östlich der Industriestraße zwischen Industriestraße und Bahntrasse (vgl. Plandarstellung oben). Beide Flächenpotenziale können bei einer weiteren gewerblichen Entwicklung ebenso wie der Geltungsbereich des B-Plans Obere Losterbach unmittelbar von der Industriestraße aus erschlossen werden.

In der Überlagerung des Plangeltungsbereichs mit dem Regionalplan zeigt sich, dass der Plangeltungsbereich am Westrand leicht in den regionalen Grünzug reicht. Die Darstellung sowohl der flächenhaften Grünzüge wie auch der regional bedeutsamen Schwerpunkte im Regionalplan Heilbronn-Franken ist dabei zwar gebietsscharf, nicht aber parzellenscharf. Vor dem Hintergrund des Verlaufs und der Lage der Bestandsflurstücke sowie dem Ziel einer ökonomisch nachhaltigen Ausnutzung besteht hier also die Möglichkeit einer abschließenden Ausformung, welche hier von Seiten der Gemeinde Gemmingen gesehen wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans sich aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche heraus entwickelt. Diese Fläche wurde auch im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens mit den Fachbehörden, hier auch mit der Regionalverband Heilbronn-Franken als Träger der Regionalplanung und dem Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde abgestimmt. Bedenken hinsichtlich der Ausweisungen hinsichtlich der Lage zum regionalen Grünzug wurden dabei im Beteiligungsverfahren (Entwurfsoffenlage aus dem Jahr 2007) des Flächennutzungsplans nicht vorgebracht.

Die in der Plandarstellung des Bebauungsplans vom geplanten Wendehammer aus nach Westen und Süden und damit in Richtung des regionalen Grünzugs reichenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen zunächst nicht ausgebaut werden, sondern dienen ausschließlich dem Zweck und der zukünftigen planerischen Vorsorge, in der langfristigen planerischen Perspektive die Option einer weiterführenden Gebietsentwicklung offenzuhalten, wenn andere Entwicklungsoptionen des regionalen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen (vgl. oben) ausgeschöpft wären.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs. Das nächstangrenzende geschützte Biotop liegt nördlich des Plangebietes zwischen Industriestraße und Stadtbahntrasse (Trockenmauer „Obere Losterbach") sowie nördlich der Bahntrasse die Feldhecke / das Feldgehölze „nördlich der Flurscheide". Bei beiden Biotopen sind ausgehend von den im Plangebiet absehbaren Nutzungen jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dennoch erfüllt auch das Gehölz entlang der Böschungskante der Industriestraße den Anforderungen des Biotopschutzes als Heckengehölz. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Abb: Schutzgebietskulissen, Quelle LUBW, 2016



Aussagen des landesweiten Biotopverbunds

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernflächen und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds bezogen auf den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

Abb.: Landesweiter Biotopverbund, Quelle LUBW, 2016



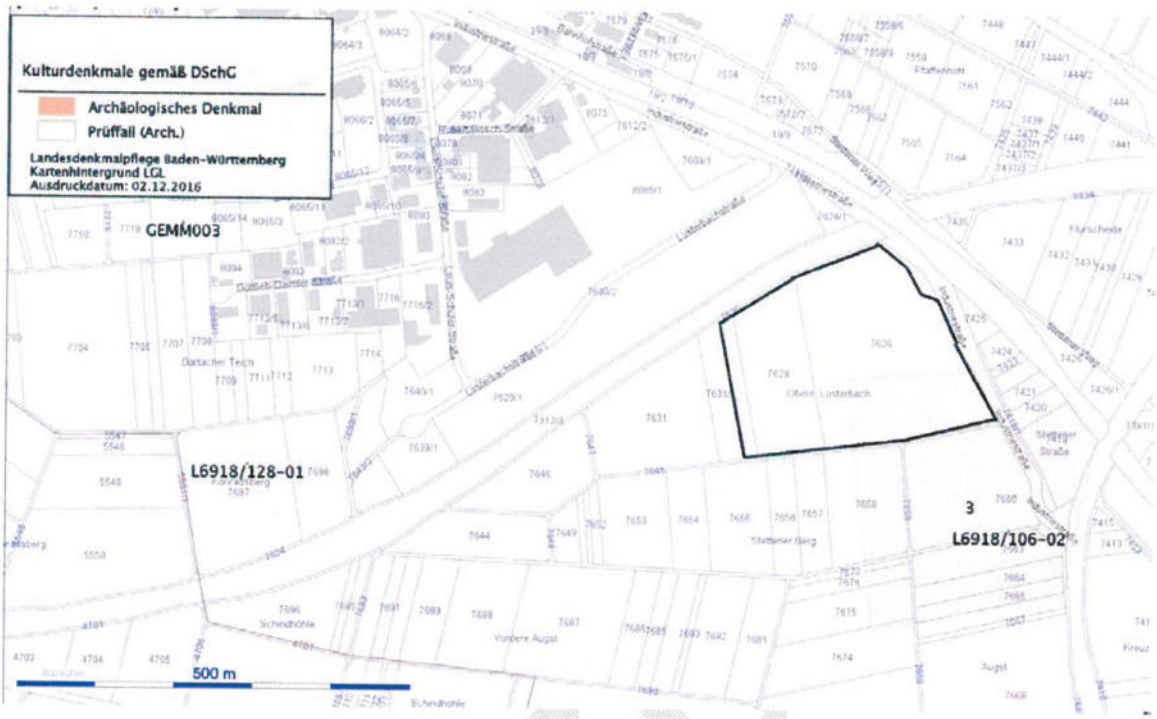
Altlasten

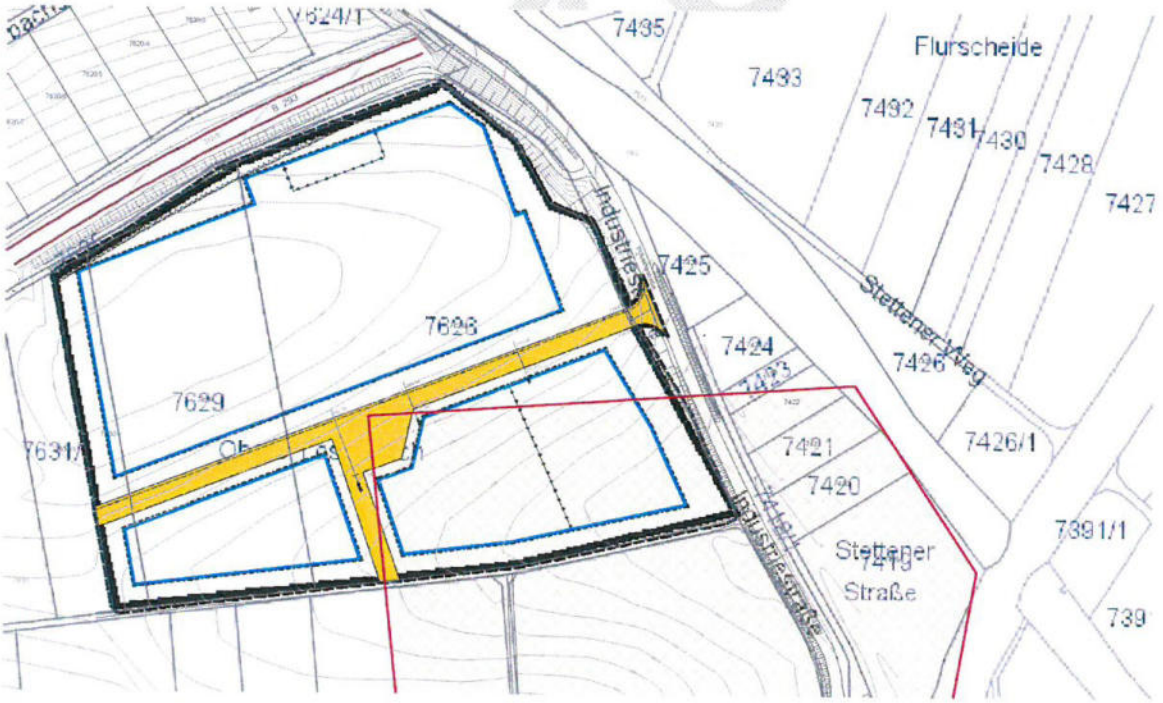
Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Auf Luftaufnahmen sind dabei nach Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege Strukturen zu erkennen, die auf das Vorliegen archäologischer Befunde hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. In Luftbildern sind dabei insbesondere auf Parz. 7660 im gepflügten Feld mehrere große rechteckige Strukturen deutlich erkennbar. Ob sich diese mutmaßlich archäologischen Befunde nach Norden fortsetzen, ist wegen des Bewuchses auf Parz. 7626 nicht erkennbar. Eine vorherige Prospektion wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege zur Vermeidung von Verzögerungen im Bauablauf dringend empfohlen. In diesem Rahmen wurde für einen 1. Abschnitt des Baugebietes Obere Losterbach in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Sondierung durchgeführt. Laut Mitteilung des Landesamts für Denkmalpflege vom 17.03.2017 wurden im untersuchten 1. Abschnitt keine archäologischen Kulturdenkmale angetroffen. Damit können die Planungen in diesem Bereich umgesetzt werden. Für die weitergehenden Abschnitte werden die Prospektionen fortgesetzt

Abb.: Lage des archäologischen Prüffalls (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)
und Überlagerung der Prüffallfläche mit dem Bebauungsplan





Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

Abb.: Lage von Wasserschutzgebieten (Quelle LuBW 2016)



Überschwemmungsgebiete

Im Gebiet besteht laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte kein unmittelbarer Kontext zu Gewässern und damit hochwassergefährdeten Bereichen

Abb.: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle LuBW 2016)



Belange der Landwirtschaft – Standörtliche Alternativenprüfung

Nach §1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird das Plangebiet demnach konsequenterweise der Vorrangflur Stufe I zugeordnet, in der Flächenbilanzkarte ebenfalls als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert. Damit entstehen durch die Baugebietsentwicklung Eingriffswirkungen in für die Landwirtschaft hochwertige Flächen. Vor diesem Hintergrund wurden – trotz der regionalplanerischen Widmung des Strandortes als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen und trotz der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans vollzogenen Abwägungsentscheidung im Zuge der dortigen Alternativenprüfung - andere in Frage kommende Standorte für eine gewerbliche Entwicklung hinsichtlich ihres Eingriffs in die Landwirtschaft und gegenüber anderen Abwägungsaspekten nochmals näher betrachtet.

Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2016), Lage des Plangebietes in rot markiert

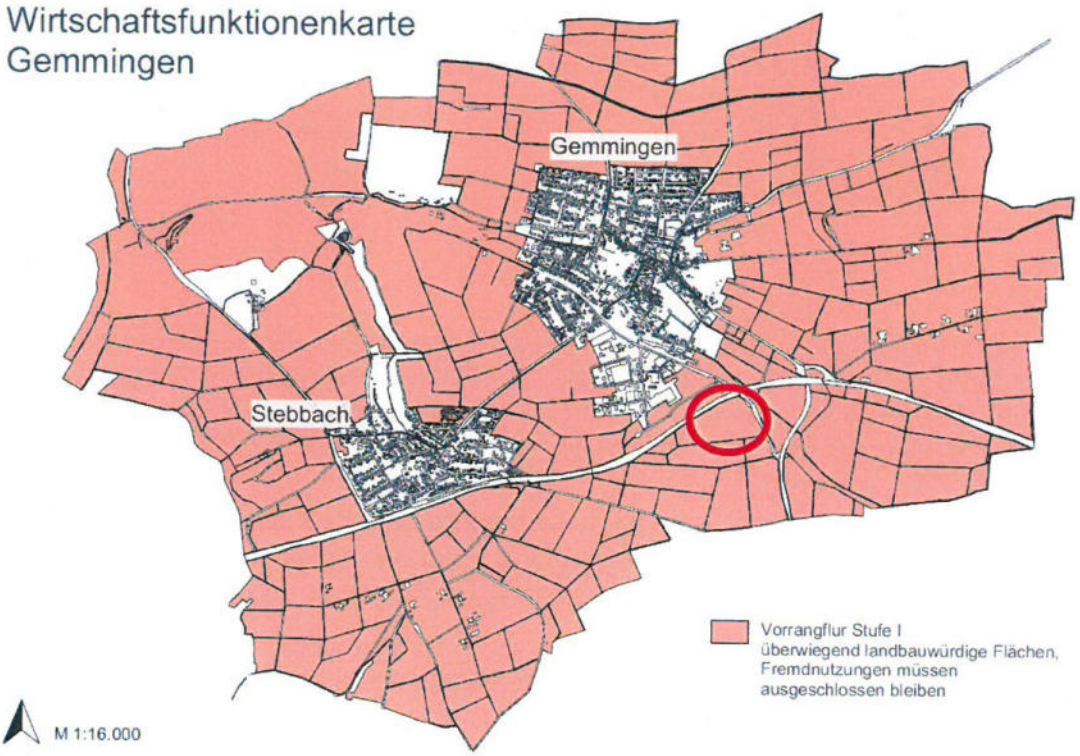
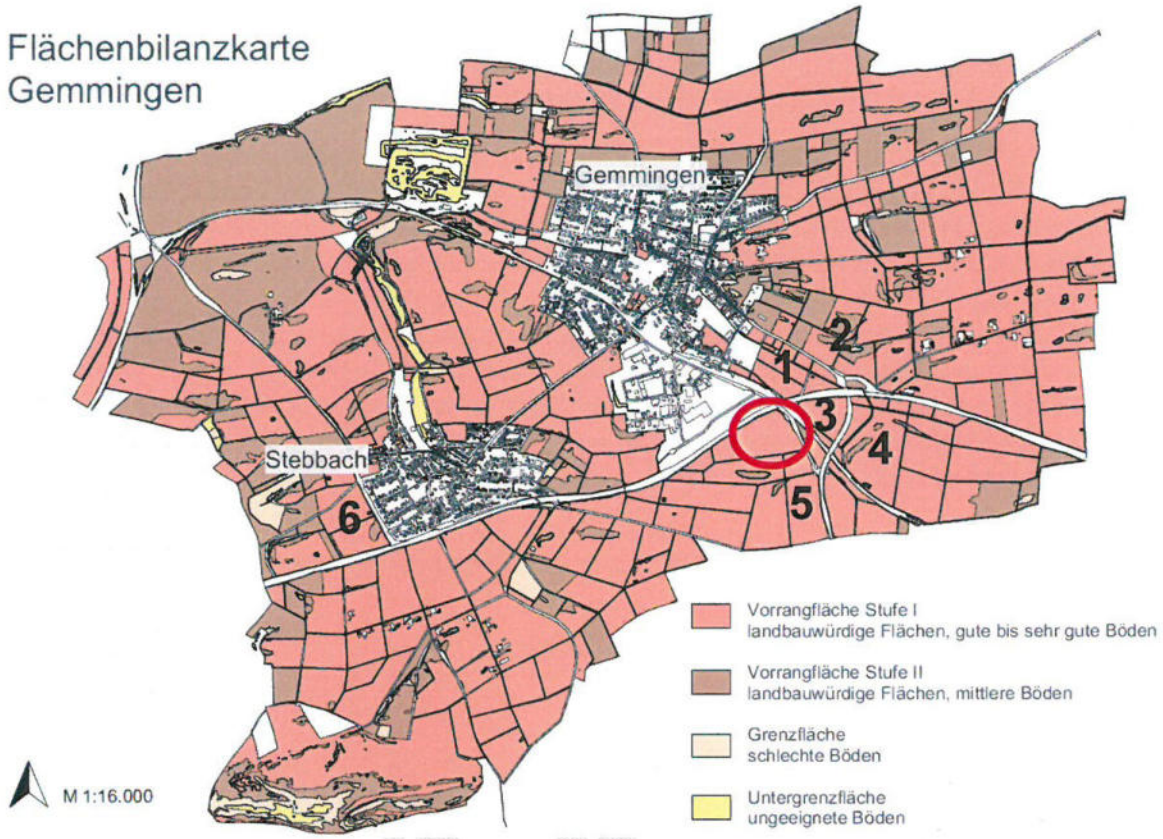


Abb: Flurbilanz (Quelle: LEL, 2016), Lage des Plangebietes in rot markiert, mögliche Alternativstandorte mit Nummern markiert (vgl. Ausführungen in Begründung)



Grundlage der Betrachtung möglicher Alternativstandorte war hierbei eine vergleichbare Flächengröße aufgrund des durch den ansiedlungswilligen Betriebs definierten Mindestgröße von ca. 3-3,5ha sowie eine Erschließbarkeit der Alternativflächen unmittelbar vom Anschluss der B 293 aus. Zur Lage der Alternativflächen vgl. Eintrag in Kartendarstellung in der Flächenbilanzkarte oben.

Vor diesen Rahmenbedingungen ist für mögliche alternative Standorte festzustellen:

Alle in Frage kommenden Alternativstandorte liegen ebenfalls innerhalb der Vorrangflur Stufe 1 der Wirtschaftsfunktionenkarte, da diese die gesamte landbaufähige Gemarkung als Vorrangflur Stufe 1 kategorisiert.

Im Hinblick auf die Flächenbilanzkarte sind mögliche Alternativstandorte wie folgt einzuschätzen:

- Alternativstandort 1 (Gewann Pfaffenhohl: westlich Kreisverkehr / Anschluss B 293 / südlich Schwaigerner Straße): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe1, zudem Lage im sensiblen Auebereich und nachhaltige Beeinträchtigung des Siedlungsbilds im Vorfeld der Ortslage des Kernorts Gemmingen

- Alternativstandort 2 (Gewanne Ringle / Himmelberg, Oberer Schwaigerner Weg, Krumme Äcker: westlich/nördlich Kreisverkehr / mit Anschluss an B 293 und in Hanglage nördlich B 293 / Schwaigerner Straße): In größerem Maße auch Flächen der Vorrangstufe 2 enthalten, hier jedoch deutlich stärkere Topographie mit einer südexponierten Hanglage mit deutlich schwerwiegenderen Eingriffen in das Landschaftsbild und für gewerbliche Entwicklung in großen Teilen nicht adäquaten Hangneigungen. Nähe zu sensiblen Wohnlagen am Ostrand von Gemmingen und räumlicher Kontext zu Aussiedlerstandorten, im Ostteil bereits Randbereich regionaler Grünzug
- Alternativstandort 3 (Gewann Flurscheide, südlich Kreisverkehr / Anschluss B 293 / westlich L 1107): Zu geringes Flächenlayout, nur zusammen mit Standort 4 denkbar, zudem ebenfalls Vorrangfläche Stufe1
- Alternativstandort 4 (Gewanne Diebsweg, Mittlerer Schreckenbach, südlich Kreisverkehr mit Anschluss B 293 / östlich L 1107): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe1, kleinere Anteile auch Vorrangflur Stufe 2, jedoch Lage in regionalem Grünzug, vorhandene Offenlandbiotope
- Alternativstandort 5 (Gewann Augst, südlich Anschluss Industriestraße an L 1107): ebenfalls Vorrangfläche Stufe1, mit Ausnahme der Flächen an Industriestraße zudem Lage in regionalem Grünzug
- Alternativstandort 6 (Gewanne Gänsbügel, Bühnpfad nordwestlich AS B 293/ Stebbach): Ebenfalls Vorrangfläche Stufe1, kleinere Anteile auch Vorrangflur Stufe 2, immissionsschutzrechtlich problematische Lage Nähe zur Wohnbebauung am Westrand von Stebbach, starke Wirkung auf Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund der dargelegten Aspekte zu den möglichen Alternativstandorte liegen die Alternativen entweder ebenfalls auf für die Landwirtschaft wertvollen Standorten oder bedingen in der Abwägung andere restriktive Kriterien im Sinne des Naturschutzes bzw. Immissionsschutzes, so dass die Alternativflächen in der Summe nicht über bessere Standorteigenschaften verfügen, als der Geltungsbereich des Plangebietes.

Nichtsdestotrotz sind am Plangebietsstandorte dennoch nachhaltige Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials durch die geplante gewerbliche Entwicklung zu konstatieren.

Um auch die Frage nach möglichen Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Betrieben noch konkreter in die Abwägung einzustellen, wurden von Seiten der Gemeinde Gemmingen die derzeitigen Besitz- und Pacht- bzw. Bewirtschaftungsverhältnisse abgeprüft. In der Summe ist nicht davon auszugehen, dass der Flächenentzug zu Existenzgefährdungen derzeit bewirtschaftender Betriebe führen wird.

Eine entsprechende Darlegung wird den Genehmigungsbehörden außerhalb des öffentlichen Verfahrens vorgelegt, da damit vertrauliche Angaben zum Eigentum und Pachtverhältnissen verbunden sind.

Immissionsschutz

Zur Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf Emissionen ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich der nächstangrenzenden Wohnnutzungen und Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) erarbeitet.

Resultierend aus dem Fachgutachten wurden zum einen zum Schutz der nächstangrenzenden Wohnbebauung Emissionskontingente innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Darüber hinaus wurden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

Auf das genannte Gutachten samt Anlagen wird verwiesen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplans

Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über eine artenschutzrechtliche Habitatanalyse und aufgrund der fehlenden Zeit für vertiefende Beurteilung im Zuge einer Kartierung über eine Worst-Case-Analyse. Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen gibt dabei Maßgaben zur Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vor, welche als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplans

Satzung

7. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Ansiedlungsabsicht eines größeren gewerblichen Betriebs, welcher seinen Firmenstandort verlagern und durch Fusion mit einem weiteren Unternehmen eine deutliche betriebliche Weiterentwicklung verfolgt. Im Rahmen des Ansiedlungsvorhabens ist eine Betriebsentwicklung in zwei Bauabschnitten im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen (BA 1: ca. 2,2 ha , BA 2 ca. 1,25 ha).

Die Erschließung der zukünftigen Betriebsflächen soll von der Industriestraße aus über eine nach Westen von der Industriestraße aus ansteigende Sticherschließung in die Tiefe erfolgen, von deren Ende aus das Betriebsgrundstück nach Norden erschlossen werden soll. Für den Betrieb ist aufgrund betrieblicher Erfordernisse ein einheitliches Plateau auf einer Ebene von 233,5 m ü.NN. von Nöten, welches aufgrund des bewegten Reliefs nur durch ein Eingraben bzw. Aufschütten vollzogen werden kann.

Die Hallenhöhe wird von der Plateauhöhe aus auf absolut 13,5m definiert, eine Ausnahme bilden geplante Lagersilos am Südrand des Baufensters, für welche eine Höhe bis zu 26,5m über Plateauhöhe erforderlich sind.

Von der Sticherschließung werden zudem weitere gewerbliche Flächen in einer Größenordnung von rund 2,1 ha nach Süden und Südosten aus erschlossen. Hier werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Flexibilität für betriebliche Entwicklungen im Kontext zum angrenzenden Straßenraum Hallenhöhen von 12,0m vorgesehen, jedoch keine Plateauflächen definiert, da die Betriebsgrößen bzw. die notwendigen Größen der gewerblichen Baugrundstücke noch nicht feststehen.

Von der Wendeplatte aus wird durch das Vorsehen von öffentlichen Straßenflächen nach Westen und Süden eine Erschließung von weitergehenden gewerblichen Flächenpotenzialen offen gehalten; diese Straßenabschnitte werden jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahme noch nicht ausgebaut, sondern dienen ausschließlich dem Offenhalten und der langfristigen Sicherung einer weitergehenden Erschließungsoption.

Vor dem Hintergrund der insbesondere bei ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb sehr intensiven baulichen Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstücks sind die grünordnerischen Maßnahmen insbesondere vor dem Ziel zu sehen, eine trotz der entstehenden gewerblichen Kubaturen angemessene Randeingrünung der zukünftigen gewerblichen Standortes zu vollziehen. Hierzu ist die durchgängige Pflanzung einer linearen Baumhecke am West- und Südrand des Plangebietes vorgesehen. Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. die landwirtschaftliche Feldwegverbindung nicht zu beeinträchtigen wird hierzu ein ausreichend tief bemessener Pflanzgebotsstreifen von 7,0m Tiefe vorgesehen. Zur Bundesstraße B 293 und zur Industriestraße bleiben die vorhandenen Gehölzbestände mit Ausnahme des Bereichs der Sticherschließung unberührt und erfüllen eine Funktion zur grünordnerischen Einbindung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Mischwasserkanal, welcher von der Sticherschließung über die Industriestraße zum Kanalanschluss am Rande des Bestandsgewerbestandortes Losterbach führt. Die Versorgung mit Strom wird durch die neue Trafostation der EnBW sichergestellt, die Wasserversorgung erfolgt über die Mühlbachgruppe.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen am Standort eines regionalen Schwerpunkts für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen, wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind entsprechend §8 (2) BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Tankstellen** werden nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht in einem unmittelbaren Sichtbezug zu klassifizierten Straßen (B 293 / L 1107) gelegen ist und somit standörtlich nicht eine entsprechende Kundenfrequenz aufweist. Zudem existiert hier auf Gemminger Gemarkung am Standort der Ortseinfahrt Stebbach bereits ein Tankstellenstandort in einer deutlich frequenteren Lage, welcher den Bedarf ausreichend abdeckt.

Ebenso werden die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die städtebaulich-entwicklungspolitische Zielsetzung der Gemeinde Gemmingen, Sportanlagen an den vorhandenen Standorten zu konzentrieren, welche zudem im Hinblick auf die Erreichbarkeit deutlich günstiger im Kontext der umliegenden Wohnlagen gelegen sind.

Die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind** werden nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Sicherstellung eines beabsichtigten 24h Betriebs und damit das Vermeiden von immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen durch ein betriebsbezogenes Wohnen im direkten räumlichen Umfeld vom Emissionsquellen.

Die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden ebenfalls nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die periphere, abseitige Lage des Plangebietes. Es besteht hier das grundlegendes städtebauliche Ziel der Gemeinde Gemmingen, diese Nutzungstypiken an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln, welche auch fußläufig aus den Wohnlagen heraus erreichbar sind und mit diesen Nutzungen dazu beizutragen, die Publikumsfrequenz in integrierten Lagen (Kernortlage) zu erhöhen und damit einen Beitrag zur Sicherung lebendiger Kernortlagen zu leisten. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hier existieren innerhalb der Gemeinde Gemmingen im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit angemessenere und städtebaulich integriertere Standorte in den Ortskernlagen.

Schließlich werden auch für die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** ausgeschlossen, da die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Zudem existieren im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte, weshalb dieser Nutzungstyp ausgeschlossen wird.

Nach §1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, welche landschaftsbildprägend wirken können zu vermeiden. Ziel ist hier eine Minimierung und Steuerung von Werbeanlagen, welche ausschließlich auf die Werbung der vor Ort ansässigen Betriebe beschränkt sein soll. Dies insbesondere auch, um zur Sicherung des Ortsbilds und des Landschaftsbilds mögliche Fremdwerbeanlagen im räumlichen Kontext zur B 293 auszuschließen.

Über die Vergnügungsstätten hinaus werden auch **Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind** ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtsprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch für diese Betriebe die gleichen oben dargestellten städtebaulichen Ausschlussgründe gelten wie für Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition** ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die städtebaulich-entwicklungspolitische Zielsetzung der Gemeinde Gemmingen, die Etablierung von Konkurrenzstandorten zu den städtebaulich integrierten Handelslagen im Ortskern auszuschließen und die Ortskernlage als multifunktionaler urbaner Standort für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu stärken. Eine Ausnahme bildet explizit der Verkauf von Vor-Ort produzierter Ware im Sinne des Werksverkaufs.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb der betrieblichen Entwicklungsflächen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die die Obergrenzen des §17 BauNVO ausnutzt und darauf abzielt, die durch das Baufenster dargestellte räumliche Entwicklungsoption über die Entwicklung von Gebäudekörpern und sonstigen gewerblichen Betriebsflächen effizient auszunutzen.

- Die Firsthöhen (FHmax) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren. Hierbei werden im nördlich gelegenen Baufenster Hallenhöhen von max.13,5 m über der Plateauhöhe festgesetzt, in einem definierten Teil am Nordrand des Baufensters wird zudem eine Höhenentwicklung von bis zu 26,0m über der Plateauhöhe zugelassen. Hintergrund ist hier die betriebliche Notwendigkeit von Silogebäuden zur Materiallagerung.
- In den südlich liegenden Baufenstern werden differenzierte Höhenentwicklungen definiert, die sich mit dem Gelände staffeln und in Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße Hallenhöhen von bis zu 12,0 m Höhe zulassen.
- Hinzu kommt als Element zur Festlegung einheitlicher Plateauhöhen die Festsetzung einer Bezugshöhe (BFH) für das große Baufenster im Nordteil des Baugebietes (GE 1 und GE2) und für das westlich der Erschließungsachse gelegene Baufeld GE 3. Diese Festsetzung definiert damit eine für eine betriebliche Entwicklung durchgängige Plateauhöhe innerhalb der Baugrundstücke. Die Plateauhöhe ist dabei nicht zu verwechseln mit einer festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), sondern definiert eine Plateauhöhe, auf der sich die Bebauung und die Erschließungsflächen aufbauen. Zu Sicherung einer Flexibilität wird aufgrund der Größe und Dimension der Baufenster eine Abweichung von bis zu 1,0m nach oben und unten vorgesehen.
- Auf die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) / Plateauhöhe in den südlich des Erschließungsstichs gelegenen Baufenstern wird verzichtet, da bei diesen Baugrundstücksflächen die zukünftige Gliederung / Aufteilung der einzelnen Baugrundstücksflächen noch nicht feststeht. In diesen Baufenstern wird die entstehende Kubatur über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen geregelt.
- Die Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten erlaubt eine untergeordnete Überschreitung der Höhenentwicklung anteilsmäßig untergeordnet zur Gesamthöhe, um sicherzustellen dass baulich untergeordnete Aufbauten umsetzbar sind, ohne die Gesamtkubatur zu überformen. Hierbei wird für das Baufeld GE2 eine solche Ausnahme nicht zugelassen, da hier mit der deutlich größeren Höhenentwicklung für Silogebäude bereits ein visuell wirksamer Hochpunkt gesetzt ist, welche nicht durch weitere technisch bedingte Aufbauten überschritten werden sollte.
- Die Reglementierung von Mobilfunkanlagen soll gewährleisten, dass innerhalb des Plangebietes keine Mobilfunkanlagen entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung über die festgesetzten Firsthöhen hinausgehend auf den angrenzenden Landschaftsraum ausstrahlen.

8.3. Bauweise

Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherstellung flexibler gewerblicher Entwicklungsoptionen wird vor dem Hintergrund der betrieblichen Entwicklungsabsichten und vor der Größe der Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen gilt.

8.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Lage des Erschließungsstichs und soll eine geordnete Gesamtstruktur der entstehenden Kubaturen sicherstellen.

8.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen und definiert sich bereits auch aus den vorliegenden konkreten Bauabsichten und der daraus erforderlichen Dimension der überbaubaren Grundstücksflächen.

8.6. Stellplätze, Carports und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird die Positionierung offener Stellplätze sehr flexibel mit Bezug auf die gesamt gewerbliche Baugrundstücksfläche geregelt. Es wird jedoch klar gemacht, dass offene Stellplatze explizit nicht innerhalb der privaten Grünflächen, und Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu liegen kommen dürfen, da diese Fläche zur grünordnerischen Einbindung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind.

Im Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)), überdachte Stellflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um die Randzonen des Plangebietes von diesen Anlagen frei zu halten. Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt im Sinne der Vermeidungswirkung im Schutzgut Boden.

8.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Hierbei wird eine öffentliche Verkehrsfläche, welche zur Erschließung der gewerblichen Baugrundstücksflächen dient im Bereich des neuen Erschließungsstichs von der Industriestraße aus festgesetzt.

8.8. Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden in den Randbereichen des Plangebietes zum westlich und südlich angrenzenden Landschaftsraum private Grünflächen ausgewiesen, welche von Festsetzungen zu Pflanzgeboten überlagert sind und dem plangebietsinternen Ausgleich dienen.

8.9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Vor dem Hintergrund der bewegten Topografie im Plangebiet und der größeren gewerblichen Baugrundstücksflächen und der damit verbundenen betrieblichen Plateauflächen werden Geländeversprünge zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage und den Baugrundstücksflächen erforderlich, für die ein entsprechender Streifen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers vorzuhalten ist.

8.10. Versorgungsflächen

Zur Sicherung des Plangeltungsbereichs mit elektrischer Versorgung wird der Standort für eine Trafostation festgesetzt (Maß 4,5mx4,0m). Der Standort ergibt sich aus den Vorschlägen des Netzbetreibers und seiner zentralen Lage zur Versorgung der umliegenden Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs.

8.11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die entlang der Industriestraße vorgesehene und mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung einer Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche wird vor dem städtebaulichen Ziel festgesetzt, eine Trasse südlich der Industriestraße zur Führung einer Entwässerungsleitung freizuhalten. Hintergrund ist die Sicherung der Entwässerung einer über den FNP hinausgehenden langfristigen weiteren Baugebietsentwicklung.

8.12. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 293)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen umfassen die im 20,0m-Abstand zur B 293 liegenden Flächen, welche auf Basis des Bundesfernstraßengesetztes von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot).

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 293 wird explizit darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf.

Die weiteren Planungen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind aus diesem Grunde eng mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

8.13. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Pflanzbindungen werden für die im Böschungsbereich der Industriestraße liegenden Gehölze getroffen, um Eingriffswirkungen in die dortige Wert gebende Biotopstruktur des Heckengehölzes zu vermeiden.

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot für Stellplätze dient der Sicherung einer grünordnerischen Strukturierung der entstehenden Parkierungsflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Das festgesetzte Pflanzgebot für Stützmauern dient dem grünordnerischen Ziel, Stützmauern, welche eine Höhe von 1,5m überschreiten und damit visuell wirksam werden durch eine Vorpflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen oder aber durch eine vegetative Berankung grünordnerisch einzubinden. Die Festsetzung dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Das im Pflanzgebot 1 (PfG 1) festgesetzte flächige Pflanzgebot verfolgt das Ziel, am West- und Südrand des Plangebietes im Vorfeld der gewerblichen Baugrundstücke lineare Heckengehölze / Baumhecken aufzubauen, welche zum einen dazu beitragen sollen, die entstehenden gewerblichen Kubaturen möglichst gut grünordnerisch in den angrenzenden offenen und transparenten Landschaftsraum einzubinden. Zum anderen sollen die Pflanzgebotsflächen einen räumlichen Übergang zu den angrenzenden weiterhin intensiv ackerbaulich zu nutzenden landwirtschaftlichen Flächen definieren. Die Tiefe der Pflanzgebotsflächen von 7,0m ist dabei erforderlich, um einerseits eine ausreichende Entwicklungstiefe für die Gehölze mit entsprechenden Saumstreifen vorzuhalten, andererseits aber auch einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu wahren und die Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf dem angrenzenden Feldweg werden entsprechende Pflanzabstände festgesetzt.

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

Im Minimierungsaspekt zum Schutzgut Wasser / Klima und zur Pufferung des Regenwasserabflusses werden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen von PkW-Stellplätzen und Lagerplätzen getroffen.

Die Maßgaben zur Verwendung einer verwitterungsfesten Beschichtung bei metallischen Dacheindeckungen dient Ziel der Minimierung von Stoffeinträgen in das Schutzgut Wasser / Grundwasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und der Gebäudekörper mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln und die Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Die Maßgabe der Beleuchtung von Fassadenflächen dient dem Ziel, keine kompletten Fassadenflächen zu beleuchten und die Fernwirkung der Gebäudekörper bei Nacht zu minimieren. Die Festsetzung dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope und Landschaftsbild.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen privaten Grünflächen sind allesamt mit Maßgaben zu Pflanzgeboten festgesetzt. Insofern bestehen hier zu Gestaltung bereits klare und eindeutige Regelungen. Die Regelungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen dienen hier der nochmaligen Klarstellung, dass im Bereich der privaten Grünflächen im Sinne einer Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Biotope und Landschaftsbild keine baulichen oder betrieblichen Nutzungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen erlaubt sind.

Die Maßgaben zum Umgang mit anfallendem Oberboden, der nicht zum Wiederandecken verwendet werden kann, entsprechend den Vorgaben der Maßnahme „Bodenausgleich“ dient dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen und dem Ausgleich im Schutzgut Boden.

Schließlich werden vor dem Ziel der Vermeidung von Eingriffswirkungen Maßgaben zur vogelfreundlichen Verglasung gegeben.

8.15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf Emissionen ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich der nächstangrenzenden Wohnnutzungen und Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016) erarbeitet.

Resultierend aus dem Fachgutachten wurden zum einen zum Schutz der nächstangrenzenden Wohnbebauung Emissionskontingente innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Darüber hinaus wurden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

8.14. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzungen zum Ausgleich definieren eine Zuordnung der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet und basieren auf den Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrags und der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Satzung

9. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Dachgestaltung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung orientieren sich an den Bedürfnissen der gewerblichen Betriebsentwicklung und verfolgen das Ziel, möglichst flache Dachformen zuzulassen, um die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachfomen visuell zu erhöhen. Vor dem Hintergrund der entstehenden großen zusammenhängenden Dachflächen ist dabei eine negative Beeinflussung der Nutzung regenerativer Energien aufgrund flacherer Dachformen nicht zu konstatieren.

Farbgebung / Äußere Gestaltung:

Zur möglichst guten visuellen und gestalterischen Einbindung der entstehenden Kubaturen und Dachflächen und zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Landschaftsbild des umgebenden offenen Landschaftsraums des Kraichgaus werden grelle, hochglänzende und reflektierende Farben ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen ausgehend von den Wandmaterialien werden aus gleichem Grunde glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Ebenso ist eine Blendwirkung bei Siloanlagen zur benachbarten Bundesstraße auszuschließen und es sind entsprechende Maßnahmen eng mit der Straßenbaubehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen als Ausnahme zugelassen.

Um bei den aufgrund der Festsetzung der abweichenden offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung potenziell entstehenden größeren Baukörpern trotz der Längenentwicklung eine visuelle Gliederung zu erreichen und damit die Volumenwirkung zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gliederung (über Form oder Material oder Farbe)getroffen. Die Festsetzung dient auch einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild und damit dem Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild. Eine Ausnahme bilden Fassadenseiten, bei denen eine weiterführende Baukörperentwicklung im Sinne einer Bauabschnittsbildung vorgesehen ist.

9.2. Geländeveränderungen und Stützmauern

Da aufgrund der bewegten Topografie und den beabsichtigten gewerblichen Plateauflächen Stützmauern erforderlich werden, werden vor dem städtebaulichen und grünordnerischen Ziel der Begrenzung der visuellen Wirkung ergänzende Vorschriften zu deren maximaler Höhe und Gestaltung erlassen.

9.3. Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen einerseits dazu, den gewerblichen Betrieben einen ausreichenden Schutz zukommen zu lassen, andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten und insbesondere Einfriedigungen auf das Betriebsgrundstück zu fokussieren und nur außerhalb von Ausgleichsflächen zuzulassen, um visuelle Belastungen zugeordnet zum Landschaftsraum zu vermeiden. Die Maßgaben zum Abstand von Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Wegen dienen der Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs.

9.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

Vor dem Hintergrund, dass häufig Entsorgungseinrichtungen gegenüber den öffentlichen Räumen und in Zuordnung zu den Rändern des Plangebietes / dem angrenzenden Landschaftsraum belastend wirken, dienen die Regelungen dazu eine Abschirmung zu diesen Einrichtungen zu vollziehen und negative visuelle Wirkungen zu vermeiden.

9.6. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen einerseits dazu, den Betrieben eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes einzuräumen, andererseits aber auch die visuellen Wirkungen in einem dem sensiblen landschaftlichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zu Größe und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei werden dynamische Anlagen ausgeschlossen, Maßgaben zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen und Werbeanlagen abgelöst von Gebäuden (Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen) getroffen.

Der Ausschluss von beleuchteten Werbeanlagen, welche von der Bundesstraße aus sichtbar sind, dient der Sicherung der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße.

Satzung

9.7. Versorgungseinrichtungen und –leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die bauliche Entwicklung hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

Die Maßgabe zur Duldung von elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. dient der Sicherstellung der elektrotechnischen Versorgung.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich.

11. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Losterbach" erfolgt im „Regelverfahren" nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 20.07.2017 gebilligt.

13. Durchführung, Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur).

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Gemmingen erstellt.

Satzung

14. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmBH, Sinsheim, Stand 06.10.2016
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Obere Losterbach, Simon Umweltplanungen, Stand 30.03.2017
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Obere Losterbach, Büro rw-Bauphysik, Stand 28.10.2016
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Simon Umweltplanung, Stand 30.03.2017

Gemmingen, 20.07.2017

Timo Wolf
Bürgermeister

GEMEINDE 3 GEMMINGEN

Stuttgart, 20.07.2017

Thomas Sippel
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Satzung

Gemmingen mit Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Losterbach“

Teil 2 der Begründung
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 17.05.2017

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390
74821 Mosbach Fax 06261/918399
E-Mail: Info@Simon-Umweltplanung.de

Inhalt

Seite

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 3

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 3

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung 4

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen 5

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. 7

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 12

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 12

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. 12

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie 12

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. 13

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. 13

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. 13

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. 13

1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Gemmingen stellt den Bebauungsplan „Obere Losterbach" auf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 6,37 ha.

2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Damit verbunden ist die aktuelle Ansiedlungsabsicht eines größeren Gewerbebetriebs, der rund 2,2 ha der geplanten gewerblichen Flächen unmittelbar bebauen und weitere Flächen in einer Größenordnung von 1,25 ha als mittelfristige Entwicklungsflächen vorhalten möchte.

Der Bebauungsplan setzt drei Flächen als Gewerbegebiet fest. Die überbaubare Fläche ist jeweils durch Baugrenzen bestimmt, das Maß der Bebauung durch eine GRZ von 0,8.

Für das nördliche Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) wird eine Bezugshöhe (Plateauhöhe) von 233 m ü NN festgesetzt. Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können Gebäude mit bis zu 14 m bzw. im kleinflächigen GE 2 26,5 m Höhe (Lagersilos) gebaut werden.
Die Herstellung des aus betrieblichen Gründen erforderlichen, einheitlichen Plateaus macht großflächige Abgrabungen in einer Mächtigkeit von 1 - 4 m notwendig.

Abgrabungen und Auffüllungen, allerdings in geringerer Mächtigkeit, werden auch im Gewerbegebiet im Südwesten (GE 3) erforderlich, um die Plateauhöhe von 231,5 m ü NN zu erreichen. Auf dieser sind dann bei einer maximalen Firsthöhe von 243,5 m ü. NN Gebäude mit 12 m Höhe zulässig.

Für das südöstliche Gewerbegebiet (GE 4 und GE 5) ist zwar keine Bezugshöhe festgesetzt, trotzdem werden auch hier Abgrabungen und Auffüllungen notwendig, bevor Gebäude mit maximalen Firsthöhen von 241 bzw. 239 m ü. NN gebaut werden können.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese im nördlichen GE max. 4,00 m, in den übrigen Baufeldern max. 1,5 m hoch sein. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Stützmauern mit einer Höhe > 1,5 m sind zu begrünen.

In allen drei Gewerbegebietsflächen sind Flachdächer, Pultdächer (0 - 10° Neigung), Sheddächer und Satteldächer (0 - 5° Neigung) zulässig.

Die Erschließung erfolgt von der Industriestraße her über eine nach Westen ansteigende Straße südlich des nördlichen Gewerbegebietes bis zu einer Wendeplatte. Von dieser ausgehend ist eine Straßenverkehrsfläche nach Westen und eine nach Süden festgesetzt, die eine Erschließung von weitergehenden gewerblichen Flächenpotenzialen offen halten.

Am West- und Südrand des Geltungsbereichs werden 7 m breite, private Grünflächen festgesetzt. Für sie werden Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung gemacht, die eine ausreichende randliche Eingrünung des Gebietes sicherstellen sollen. Abgrabungen und Auffüllungen sind hier ausgeschlossen.

Die Flächenbilanz stellt die Veränderung der Nutzungs- und Biotopstruktur im Geltungsbereich dar.

Flächenbezeichnung	**Bestand (m²)**	**Planung (m²)**
Acker	63.120	-
Gehölzflächen	385	-
Ruderalflächen	80	-
Grasweg	140	-
Schotterweg	25	-
Gewerbefläche (GE)	-	55.710
davon überbaubar bei GRZ 0,8	-	*44.568*
Verkehrsfläche	-	4.530
Private Grünfläche	-	3.510
Summe:	**63.750**	**63.750**

3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.

*Das **Bundesnaturschutzgesetz** bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Es werden dort auch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

Östlich des Geltungsbereichs wachsen überwiegend außerhalb, zu einem kleinen Teil aber auch innerhalb des Geltungsbereichs Gehölze, die als besonders geschützter Biotop zu bewerten sind, der in der Biotopkartierung nicht erfasst wurde. Der Biotop setzt sich aus einer Feldhecke und einem Feldgehölz zusammen. Eine Teilfläche wird für die Zufahrt gerodet, der Biotop wird erheblich beeinträchtigt. Für die Beeinträchtigung muss beim Landratsamt eine naturschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden. Der Verlust wird durch die Neuanpflanzungen eines Feldgehölzes auf Gemarkung Gemmingen in der Nähe des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Jenseits eines Feldwegs am Nord- und Nordostrand des Geltungsbereichs wächst eine weitere besonders geschützte Hecke, die in der Biotopkartierung ebenfalls nicht erfasst wurde. Für sie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Östlich der Industriestraße gibt es beiderseits der Bahnlinie weitere besonders geschützte Biotope. Beeinträchtigungen können für sie ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in deutlicher Entfernung vom Gebiet. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:

FFH- oder Vogelschutzgebiete gibt es erst in großer Entfernung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Für die Untersuchung wurden die im Gebiet vorkommenden Vögel erfasst und überprüft, welche nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet vorkommen und vom Vorhaben betroffen sein können. Dies ist nur bei einigen Fledermausarten der Fall. Für sie sowie für die Vögel wurde anschließend überprüft, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und wenn ja, ob dies durch geeignete Maßnahmen verhindert werden kann.

Die Untersuchung legt als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel eine Beschränkung von Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr sowie die Kontrolle der Bauflächen auf brütende Vögel durch einen Ornithologen im Vorfeld von Bauarbeiten fest. Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgelegt.

*Das **Wasserhaushaltsgesetz** enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

*Das **Bundesbodenschutzgesetz** und das **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 5 Schutzgut Boden.

4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan**[1] stellt die Fläche als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) dar.

Die Flurbilanz wertet die ganze Fläche als Vorrangflur Stufe I (Ackerzahlen 60 – 74).
Die Landwirtschaft nutzt die Äcker entsprechend intensiv. In der Abwägung der Bauleitplanung wird dem öffentlichen Interesse hier Gewerbeflächen zu ermöglichen Vorrang gegeben, zumal es Alternativen, die schlechter bewertete Flächen in Anspruch nehmen, nicht gibt.

Im **Flächennutzungsplan**[2] ist das Gebiet als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene **Landschaftsplan** stellt das Plangebiet als Fläche mit geringem strukturellem Raumwiderstand, jedoch hohen Bodenqualitäten in Bezug auf die landwirtschaftliche Eignung dar. Zudem stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet und dessen räumliches Umfeld das Fehlen von Landschaftsstrukturen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung dar und schlägt als Maßnahme zum Biotopverbund einen Heckenzug entlang des südlich des Plangebiets nach Westen verlaufenden Feldwegs vor.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Mit Artikel 1 des **Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes**[3] wurden verschiedene Änderungen des Baugesetzbuches vorgenommen.

---

[1] Regionalverband Heilbronn-Franken: Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006.

[2] Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen: 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017.

[3] Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

„Sie (Bauleitpläne) *sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln* ***sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern****, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."*

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Losterbach" hat die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zum Ziel.

Dazu wird vor allem Acker in Anspruch genommen, der anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage ist CO_2 zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Mit der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Entsprechend werden auch Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, nicht festgesetzt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Boden	
Die Bodenkarte 1 : 50.000 beschreibt die Böden im Nordosten des Plangebiets als Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss. Nach Westen gehen sie über in Parabraunerde, häufig mit verkürztem Al-Horizont, aus würmzeitlichem Löss, nach Süden in tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen. Die Erfüllung der Bodenfunktionen wird mit mittel bis hoch bewertet. Kleinflächig Grasweg, Böschung und Straßennebenflächen mit geringer sowie Schotterweg ohne Bedeutung für das Schutzgut.	In den Flächen, die bei einer GRZ von 0,8 überbaut werden dürfen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen alle Bodenfunktionen auf Dauer verloren. Auch in den nicht überbaubaren Flächen im GE 1 & 2 gehen die Bodenfunktionen bei der Herstellung des Plateaus durch Bodenabtrag vollständig verloren. Durch anschließenden Bodenauftrag können sie nur in geringem Maße wiederhergestellt werden. In den übrigen Gewerbegebietsflächen gehen sie durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren. In den privaten Grünflächen im Westen und Süden ist kein Auf- oder Abtrag von Boden zulässig, die Bodenfunktionen bleiben erhalten.
Schutzgut Wasser	
<u>Grundwasser</u> Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Gipskeuper und Unterkeuper, der hier teilweise mit Löss und Lösslehm überdeckt ist. Der überwiegende Teil der Niederschläge versickert im Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei oder wird über den Boden und die Vegetation wieder verdunstet. Ein kleiner Teil der Niederschläge fließt aufgrund der Geländeneigung nach Südosten ab. Aufgrund der Überlagerung mit Löss und Lösslehm hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für das Grundwasser.	Durch Überbauung und Versiegelung von rd. 4,9 ha geht eine Fläche mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren. Der Wasserhaushalt ändert sich dadurch grundlegend.
<u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.	Keine Auswirkungen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Luft und Klima	
Die Offenlandflächen südlich von Gemmingen sind Teil eines großen Kaltluftentstehungsgebietes, das Ausgleichsraum für die umliegenden Ortslagen ist. Die über den Acker- und Gehölzflächen des Geltungsbereichs gebildete Kaltluft fließt entsprechend der Geländeneigung zunächst nach Südosten ab. Über die L 1107 fließt sie anschließend nach Norden unter dem Bahndamm und dem Damm der B 293 hindurch Richtung Gemmingen, wo sie zum Luftaustausch beiträgt. Von den vorbeiführenden Straßen, insbesondere der B 293, geht eine Belastung mit Luftschadstoffen aus. Die Flächen im Geltungsbereich werden wegen ihrer geringen Größe und der Behinderung des Kaltluftabflusses durch die Straßen- und Bahndämme nur mit geringer Bedeutung für das Schutzgut bewertet.	In den überbauten und versiegelten Flächen wird keine Kaltluft mehr entstehen. Vor dem Hintergrund der Größe des Einzugsgebietes und aufgrund der Vorbelastung durch die B 293 sowie der Einschränkung des Kaltluftabflusses durch Dämme wird das aber kaum zu einer wesentlichen Verschlechterung der Funktionalität führen. Nachteilige Wirkungen auf die Frischluftversorgung bzw. den Luftaustausch der umliegenden Siedlungen sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Von einem Gras- und Schotterweg am Nord- bzw. Südrand und einer Feldhecke sowie einem Feldgehölz an der Böschung am Ostrand des Geltungsbereichs abgesehen, wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen sind nur für wenige Tierarten als Lebensraum geeignet. Typische Vögel des Offenlandes wie Feldlerche und Schafstelze können hier brüten. Die Gehölze am Gebietsrand bieten Lebensraum vor allem für frei- und bodenbrütende Vögel und Insekten, aber auch für Kleinsäuger. Kernflächen, Kernräume oder Suchräume des Biotopverbundes sind nicht betroffen.	In den Flächen, die bei einer GRZ von 0,8 überbaut werden dürfen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, geht vor allem Ackerfläche dauerhaft verloren. Zudem entfällt eine Teilfläche des Feldgehölzes für die Zufahrt. Die nicht überbaubaren Flächen werden zu kleinen Grünflächen. Die privaten Grünflächen am West- und Südrand werden mit Feldhecken und Einzelbäumen bepflanzt, die Restflächen werden als Grünland eingesät. Dabei wird Acker durch mittel- bis hochwertige Biotope ersetzt. Für die Vogelarten der Feldflur wurden im Fachbeitrag Artenschutz Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.
Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren	
Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.	Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung der Ackerflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Schutzgut Landschaft	
Das Plangebiet liegt am Rand einer ausgedehnten Ackerlandschaft und wird durch die B 293 und den Gehölzstreifen, der diese zu beiden Seiten säumt, von den Gewerbegebietsflächen am Südrand von Gemmingen getrennt. Weitere, zumeist gehölzgesäumte Straßen und eine Bahnlinie gliedern die Feldflur. Die Sichtbeziehungen nach Nordwesten, Norden und Osten werden durch die straßenbegleitenden Gehölze begrenzt. Richtung Süden dagegen reicht der Blick über die flachwellige Landschaft hinweg bis zum Hartwald im Südwesten und im Südosten bis zum nahe gelegenen Wald Hagenbuch und dem in der Ferne dahinter liegenden Waldgürtel an den Nordhängen des Heuchelbergs. Durch die Lage abseits bestehender Bebauung und der nach Süden weiten Sichtbeziehungen hat das Plangebiet trotz der großen Ackerflächen und angrenzenden Straßen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.	Die Oberflächengestalt des Plangebiets wird durch die Herstellung einheitlicher Plateaus in den GE-Flächen und den damit einhergehenden Geländeabtrag um bis zu 4 m deutlich verändert. Anschließend werden die Flächen durch großformatige Hallen bebaut, die aufgrund ihrer Höhe von bis zu 12 bzw. 14 m, bei kleinflächig zulässigen Lagersilos auch bis zu 26,5 m, von allen Seiten weithin sichtbar sein werden. Das Landschaftsbild wird stark verändert.
Biologische Vielfalt	
Die biologische Vielfalt den Ackerflächen ist nur gering. Nur ein relativ eingeschränktes Spektrum an Tier- und Pflanzenarten findet hier einen Lebensraum bzw. Wuchsort. Die intensive Nutzung reduziert die Vielfalt zusätzlich. In der Feldhecke und dem Feldgehölz am Gebietsrand ist die biologische Vielfalt höher.	Wenn die Ackerfläche zum Gewerbegebiet wird, verändert sich das Artenspektrum wesentlich. Arten des Lebensraumes Acker bzw. der offenen Feldflur, wie beispielsweise die Feldlerche werden verschwinden, Arten der Siedlung werden neu hinzukommen. In den Gehölzen wird die biologische Vielfalt in etwa gleich bleiben, das Artenspektrum dürfte sich aber ebenfalls zu Arten der Siedlung hin verschieben. Trotz der starken Überbauung und Versiegelung wird die Strukturvielfalt zunehmen (Gebäude, evtl. Dach- und Fassadenbegrünung, Randgehölze, Bäume etc.), so dass auch mehr Arten als bisher ihre Nischen finden werden. Die Vielfalt wird insgesamt höher werden.
Schutzgut Mensch	
Die Böden der intensiv genutzten Ackerflächen werden mit Ackerzahlen 60 - 74 bewertet. Die Flurbilanz wertet die ganze Fläche als Vorrangflur I. Solche Flächen sollen vorrangig der nachhaltigen und wirtschaftlichen Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen. Südlich in rd. 135 m Entfernung führt ein Radwanderweg, der in der Freizeitkarte 1:50.000 ver-	Rd. 6,3 ha Ackerfläche mit Böden hoher Qualtität gehen verloren. Die Nutzung des Radwanderweges wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die Veränderung des Landschaftsbilds (siehe oben) wird nur auf einem relativ kurzen Teilstück das Landschaftserleben beim Radfahren beeinträchtigen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
zeichnet ist, am Gebiet vorbei.	

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine **Geräusch**immissionsprognose erstellt[1], die zum einen Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen festlegt, durch die sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte für die schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschritten werden. Zum anderen wurde untersucht, wie sich die Straßenverkehrsgeräusche der Straßen außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet auswirken.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in drei Teilflächen (TF1 – TF3) aufgeteilt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Grenzen der Teilflächen festgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 mit dem Programmsystem SoundPLAN durchgeführt. Bei der Dimensionierung der Emissionskontingente wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Vorbelastungen von vorhandenen Gewerbeflächen wurden berücksichtigt.
Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m²
Teilfläche 1 (TF 1)	64	49
Teilfläche 2 (TF 2)	65	50
Teilfläche 3 (TF 3)	65	50

Eine Gegenüberstellung der Gesamtimmission, die durch alle kontingentierten Teilflächen des Plangebiets erzeugt wird, mit den Planwerten zeigte, dass der Planwert in der Regel nur an einem Immissionsort (Zwangspunkt) ausgeschöpft wird. In die Richtung der anderen Immissionsorte könnten somit aus der Perspektive des Plangebiets noch höhere Emissionen abgestrahlt werden (abweichende Richtung zum Zwangspunkt vorausgesetzt). Es ergab sich daher die Möglichkeit, für zwei Richtungssektoren die Emissionskontingente durch sogenannte Zusatzkontingente zu erhöhen. Die Richtungssektoren werden im Bebauungsplan dargestellt und eindeutig bezeichnet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, zus\ tags}$ in dB(A)/m²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, zus\ nachts}$ in dB(A)/m²
A	11	11
B	16	16

Weiterhin sollte untersucht werden, wie sich die Straßenverkehrsgeräusche der Straßen außerhalb des Plangebietes auf das Plangebiet auswirken. Die zu erwartenden Verkehrslärmimmis-

[1] rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan ‚Obere Losterbach' der Gemeinde Gemmingen, 28.10.2016

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
sionen wurden auf Basis eines dreidimensionalen Geländemodells ermittelt. Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgten nach den Regelungen der RLS-90. Für die schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung wurde die DIN 18005 herangezogen. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen: · Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) in den geplanten Gewerbegebietsflächen, außer in einem Streifen im Norden des Plangebietes, eingehalten. · In der Nacht liegen ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) vor. · Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzusehen, um die geplante schutzwürdige Bebauung vor den Verkehrsgeräuschen zu schützen.	
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
In der Fläche selbst gibt es keine Objekte der Archäologie. Die Karte der Kulturdenkmale[1] zeigt in Gemmingen eine Kirche, ein Schloss und historische Freiflächen, die als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§ 28) geschützt sind. Die östlich des Geltungsbereichs im Abstand von mind. 30 m verlaufende Bahnlinie ist als Historische Bahnstrecke Heilbronn-Eppingen als Kulturdenkmal (§ 2 Denkmalschutzgesetz) geschützt.	Wie oben bereits ausgeführt, wird die Überformung der Landschaft durch großformatige, technische Bauwerke und Infrastruktur weiter verstärkt. Aufgrund des deutlichen Abstands zu den Kulturdenkmalen in Gemmingen kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche visuelle Wirkungen in Bezug auf die regional bedeutsamen Kulturdenkmäler nicht zu erwarten sind. Von der historischen Bahnstrecke aus ist das künftige Gewerbegebiet nur auf einem kurzen Streckenabschnitt zu sehen, auch hier wird nicht von erheblichen visuellen Wirkungen ausgegangen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

[1] Regionalverband Heilbronn-Franken, Karte der Kulturdenkmale 1 :100.000, 2003

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Die bisherige ackerbauliche Nutzung bliebe bestehen.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Wasserdurchlässige Beläge
- Allgemeines Pflanzgebot für Stützmauern
- Beschränkung der Fassadenbeleuchtung
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baumpflanzungen in Stellplatzflächen auf Baugrundstücken
- Bepflanzung der privaten Grünflächen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits teilweise ausgeglichen werden.

Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild sollen durch die Zuordnung folgender Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

- Maßnahme „Bodenausgleich"
- Maßnahme „Jahrgangswiesen" Gemmingen
- Maßnahme Feldgehölz bei den „Jahrgangswiesen" Gemmingen
- Maßnahme „Jahrgangswiesen" Stebbach
- Maßnahme „Schulwiese"
- Maßnahmen in der Elsenz-Aue

8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Gebäude müssen so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.

Das geplante Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen (Planstand 26.02.2007) dargestellt.
Die Aufteilung der einzelnen Flächen und auch die Lage der Zufahrt ergibt sich aus dem Flächenbedarf des ansiedlungswilligen Betriebes. Dieser benötigt rd. 3,5 ha zusammenhängender Fläche, auf der sich ein einheitliches Geländeniveau herstellen lässt. Dies ist nur im Norden oder Süden des Geltungsbereichs möglich. Bei einer Lage im Süden mit einer Zufahrt südlich des geschützten Feldgehölzes müsste die Erschließung der übrigen Gewerbeflächen entweder über das Betriebsgelände des großen Betriebs erfolgen, die Zufahrt außen herum geführt werden oder es müsste eine weitere Zufahrt durch die im Norden deutlich höhere Böschung mit entsprechend erhöhtem Rodungsbedarf geschaffen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz
- Geräuschimmissionsprognose

12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5-Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Gemeinde Gemmingen stellt den Bebauungsplan „Obere Losterbach" auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gewerbliche Bauflächen auf rd. 5,6 ha bereitgestellt. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 6,37 ha.

Das Plangebiet besteht zu 99 % aus Ackerflächen, zudem gibt es Gehölz- und Ruderalflächen an einer Böschung sowie kleinflächig Wege.
Auf den Ackerflächen stehen noch weitgehend natürliche Böden mittlerer bis hoher Qualität an. Auf der Böschung und im Bereich des Graswegs wurden die Böden durch Umgestaltung bereits

verändert. Der Schotterweg erfüllt keine Bodenfunktionen mehr.
Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer geringen Vielfalt ausgegangen werden.

Für die Zufahrt in das Gewerbegebiet wird eine Teilfläche eines besonders geschützten Gehölzbiotops gerodet. Hierfür sind die Beantragung einer Ausnahme und eine Ausgleichspflanzung erforderlich.

Randlich werden schmale Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die übrigen Flächen werden zu insgesamt drei Gewerbegebietsflächen sowie zu Verkehrsflächen. In den Gewerbegebietsflächen werden durch umfassenden Geländeabtrag jeweils einheitliche Plateauflächen hergestellt.

Bei Umsetzung der Planung verliert der Boden in den Umgestaltungsflächen nahezu sämtliche Bodenfunktionen. In den überbaubaren Flächen sowie in den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. In den nicht überbaubaren Flächen können sie durch Wiederauftrag von Boden in geringem Umfang wiederhergestellt werden. In den randlichen Grünflächen sind Bodenumgestaltungen nicht zulässig.
In den Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen gehen die Lebensräume von Pflanzen und Tiere durch die Umgestaltungen zunächst vollständig verloren. Nur in den nicht überbaubaren Flächen entstehen anschließend kleinflächig wieder neue, überwiegend geringwertige Biotope in Form kleiner Grünflächen.
Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.
Durch die großflächigen Geländeumgestaltungen und den Bau großformatiger Lagerhallen und weiterer Gebäude wird auch das Landschaftsbild deutlich verändert.

Insgesamt entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild.
Die Schutzgüter Oberflächengewässer, Klima und Luft, Mensch, die Biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf sowie für den Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen, die ganz oder teilweise dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des besonderen Artenschutzes wird durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

Zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete werden Geräuschkontingente festgelegt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der Richtwertüberschreitungen innerhalb des Plangebiets durch Verkehrsgeräusche sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 17.05.2017

Ingenieurbüro für
Umweltplanung
Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur

Stand: 17.05.2017