



# ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

Gemeinde und Gemarkung

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „RAUHECK-DEBOLDSÄCKER 2.ERWEITERUNG“ 1.ÄNDERUNG

08125001\_0835\_115\_01\_RE

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 15.03.2018 bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 18.02.2020

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 18.02.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 16.06.2020/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2 Begründung

2.1 artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 28.05.2020

2.2 Potentialflächensuche für die Feldlerche vom 20.03.2020

2.3 Prüfung auf das Vorkommen von Feldlerchen vom 28.05.2020

# LEGENDE

## Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
GRZ	maximale Baumassenzahl
Bauweise	-



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

§ 8 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,8

maximale Grundflächenzahl

z.B. GBH max. 12,0 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 259,5

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum

a

### BAUWEISE

offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

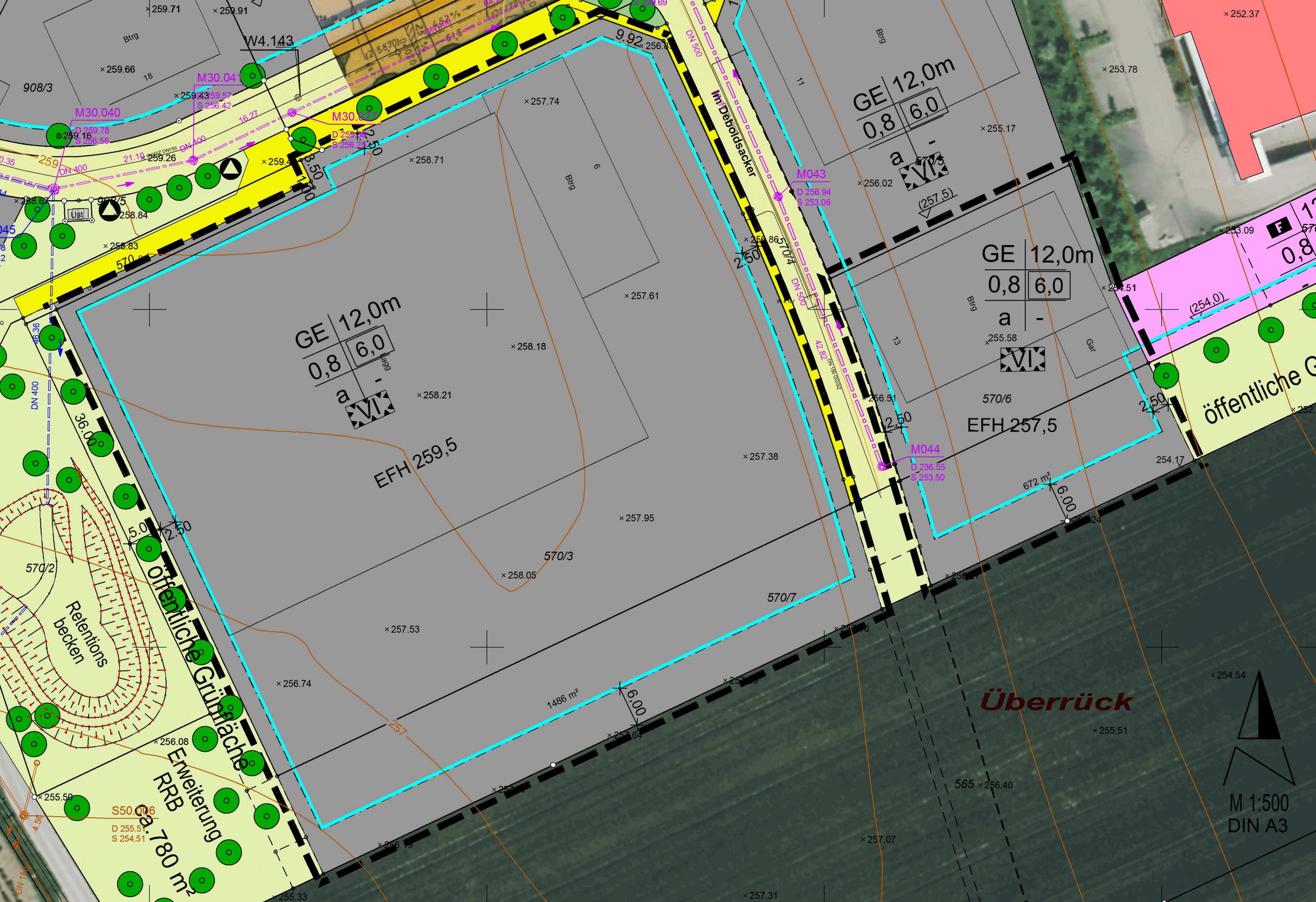


Passive Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

alle Höhenangaben im DHHN12



M 1:500  
DIN A3

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die entsprechenden Teilbereiche des seit dem 11.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rauheck-Deboldsäcker 1. Änderung“, des seit dem 30.07.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rauheck-Deboldsäcker 1. Erweiterung (2.Änderung und Erweiterung)“ und des seit dem 24.01.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rauheck-Deboldsäcker 2. Erweiterung“.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs.1 BauGB

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -

**Gewerbegebiet** (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze und öffentliche Betriebe

Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr.3 Tankstellen,

Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Eine Wohnung pro Gewerbebetrieb ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche hat und die Wohnungsfläche nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche beträgt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind Bordelle und Wettbüros sowie vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO in Meter über NN:  
Abweichungen sind nach oben um 1,0 m nach unten unbegrenzt zulässig.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.  
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 wird folgende abweichende Bestimmung getroffen:  
Werden Dächer begrünt oder mit Solaranlagen belegt, so kann die begrünte Fläche bzw. die Grundfläche die die Solarmodule belegen zur Hälfte auf die in Satz 1 bezeichneten Anlagen angerechnet, d.h. abgezogen werden.
- 1.2.3 Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO als Höchstgrenze
- 1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze  
Die maximale Gebäudehöhe (GBH) gilt von der im Bebauungsplan festgesetzten, Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt. Auf 10 % der Grundstücksfläche sind Gebäudehöhen bis maximal 20 m für Siloanlagen, Hochregallager und Ähnliches zulässig.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO  
- nach Eintrag im Lageplan -
- abweichende nach § 22 Abs.4 BauNVO: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ohne die Beschränkung der Gebäudelänge.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.6 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- 1.6.1 auf den Flächen sind für schutzbedürftige Nutzungen besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm der BAB 81 notwendig. Schallschutzfenster sind mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Immissionen sind dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen.
- 1.6.2 Lärmintensive gewerbliche Nutzungen sind so anzuordnen, dass an den südlich etwa 150 m entfernt liegenden Wohngebäuden die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts).

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

### 1.10.1 Pflanzgebot je Stellplatz

Je vier Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen.

### 1.10.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist bis je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen.

### 1.10.3 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> Außenwandfläche sind zwei Strauchgruppen oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen. Die nachfolgend aufgeführten Arten der Rankgewächse werden dieser Forderung ebenfalls gerecht:

Pfeifenwinde	Aristolochia
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitis vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

### 1.10.4 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Auf die Liste "Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher" wird verwiesen.

### 1.10.5 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, mindestens jedoch 10 % der Dachfläche. Bei der extensiven Begrünung sind trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Trockenrasengesellschaft:

Fetthenne	Sedum L.
Steinbrech	Saxifraga L.
Hauswurz	Sempervivum L.
Schafschwingel	Festuca ovina L.
Kammerschillergras	Koeleria pyramidata
Sophienkraut	Descurainia sophia L.
Loesels Rauke	Sisymbrium loeselii L.
Riesen Rauke	Sisymbrium altissimum L.
Stolzer Heinrich	Echium vulgare L.
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis L.
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis L.

Bei der intensiven Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

## **1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.11.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.11.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 Abs.7 LBO

### **2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

- 2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad: Flachdächer bis 12° sind zulässig, wenn mindestens 10 % der Dachfläche begrünt ist. Sonst geneigte Dächer.
- 2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind Materialien in grellen, stark glänzenden oder reflektierenden Farbtönen, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solar-energieanlagen, nicht zulässig.
- 2.1.3 Fassadengestaltung: Außenwandflächen sind überwiegend in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

### **2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO

Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der BAB 81 oder der K 2088 (Happenbacher Straße) hervorgerufen wird und sie keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darstellen. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### **2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.3.1 Einfriedungen
  - a) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, wenn Gehölze in gleicher Höhe vorgepflanzt werden oder eine Begrünung durch Rankgewächse erfolgt.
  - b) entlang der Grünflächen oder Feldwege dürfen die Einfriedungen maximal einen Meter höher sein als die davor liegende Bepflanzung. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
  - c) Die Höhe der Einfriedung darf 3,0 m über der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche nicht übersteigen.
- 2.3.2 Flächen für Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.
- 2.3.3 Abstand zu öffentlichen Flächen: Grenzen Abstell-, Lager-, Hofflächen, Fahrgassen oder Privatstraßen an öffentliche Flächen, Feldwege, landwirtschaftliche oder Grünflächen, so sind sie mindestens 1,5 m abzurücken und durch Bepflanzungen abzuschirmen.

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

#### **3.2 BODENDENKMALE**

Im östlichen Planbereich ist mit steinzeitlichen Siedlungsfunden zu rechnen.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **3.3 BODENSCHUTZ/BAUGRUND**

Der Untergrund besteht aus Gipskeuperformationen mit einer in der Mächtigkeit nicht bekannten Überdeckung von Löß oder Lößlehm. Dies ist bei der Gründung der Gebäude zu beachten.

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

#### **3.4 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN**

Nach § 9 Landesbauordnung (LBO) gilt: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

### **3.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

### **3.6 NACHBARRECHT**

Auf die Abstandsbestimmungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken in den §§ 11 (Einfriedungen) und 16 (Gehölze) des Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Geräusche, entstehen, die zu dulden sind.

### **3.7 HÖCHSTGRENZEN DER GFZ**

Auf die höchstzulässige Geschossflächenzahl und Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hingewiesen.

### **3.8 STRABENBELEUCHTUNG**

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

### **3.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Sollen Gebäudefenster, Balkongeländer und andere Glasapplikationen entstehen, so ist bei Flächen größer als 2 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas aus der Kategorie A „Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu verwenden. Weitere Informationen unter: [vogelglas.vogelwarte.assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

### **3.10 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

# Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig

## Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

## Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 18.02.2020
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 28.02.2020
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 an der Glasscheibe des Rathauses und im Internet auf der homepage Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch email vom 28.02.2020 Frist zur Stellungnahme bis 09.04.2020
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 16.06.2020

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 16.06.2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 17.06.2020

Der Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnachrichten am 19.06.2020
6. **In Kraft getreten** am 19.06.2020

Zur Beurkundung:  
Abstatt, den

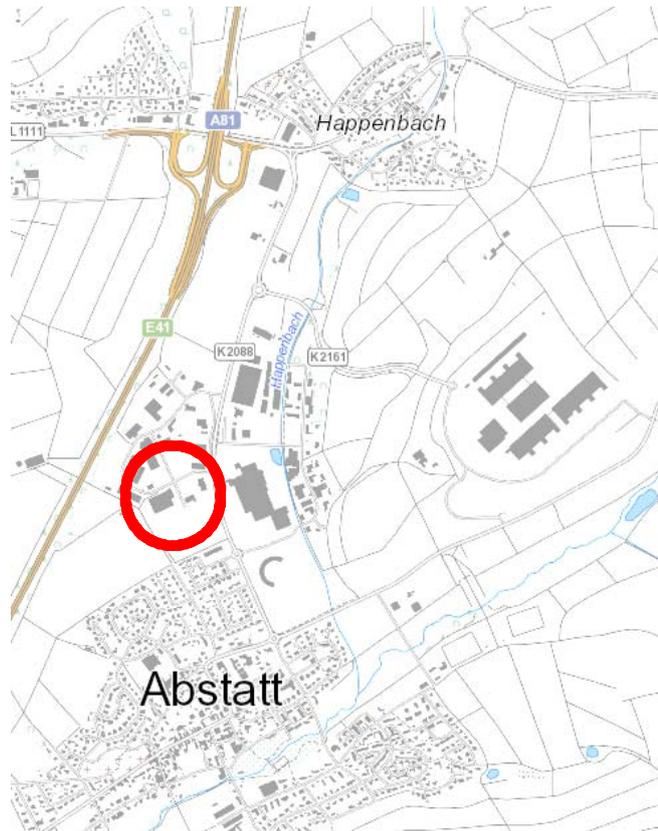
Der Bürgermeister

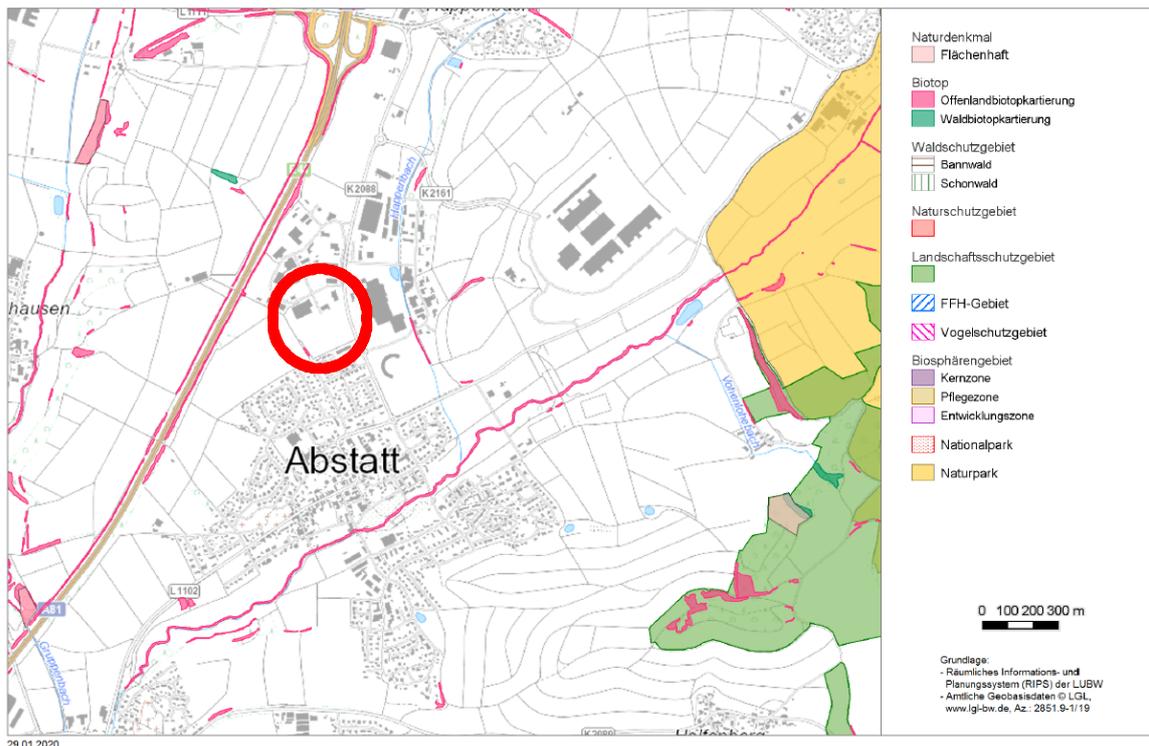
Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes Rauheck zwischen den Ortsteilen Happenbach und Abstatt.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den beiden örtlich ansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und damit zu verhindern, dass diese sich neue Standorte suchen müssen und weitere Flächen versiegelt werden.

Da die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung dient, konnte das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Dies hat den Vorteil, dass keine frühzeitige Beteiligung erforderlich ist und das Verfahren so schneller und mit weniger Verwaltungsaufwand abgeschlossen werden kann. Die Voraussetzungen liegen vor, denn die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt nur 11.061 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB.

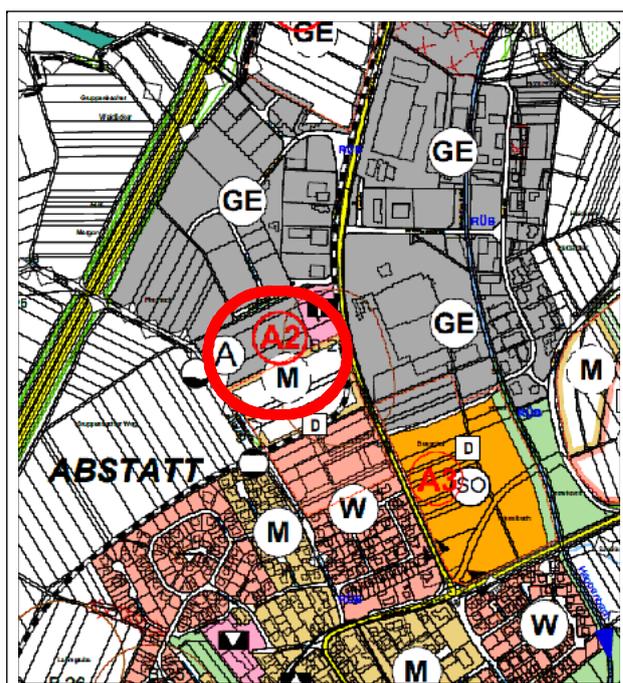
Die derzeitige Nutzung ist aus dem Luftbild ersichtlich. Geplant ist, die vorhandene Grünfläche bis zum Acker den Baugrundstücken zuzuschlagen.





Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Auch Wasserschutzzonen sind nicht betroffen. Der verdolte Graben entlang der Gruppenbacher Straße ist auch nicht in den Hochwassergefahrenkarten erwähnt. Es gibt daher auch keine Anzeichen, dass Natura 2000 Gebiete betroffen oder eine Umweltprüfung erforderlich wäre.

Durch die Überplanung geht auch ein Streifen verloren, der ursprünglich als Feldlerchenstreifen vorgesehen war, seine Funktion jedoch seit Jahren nicht (oder noch nie) erfüllt hat. Um Feldlerchen sicher auszuschließen wurde im April eine entsprechende Begehung durchgeführt. Dabei wurden Pflanzen entdeckt, die dem Feuerfalter als Nahrung dienen können. Ob sie dafür genutzt werden, soll durch eine Begehung zwischen Mai und August überprüft werden.

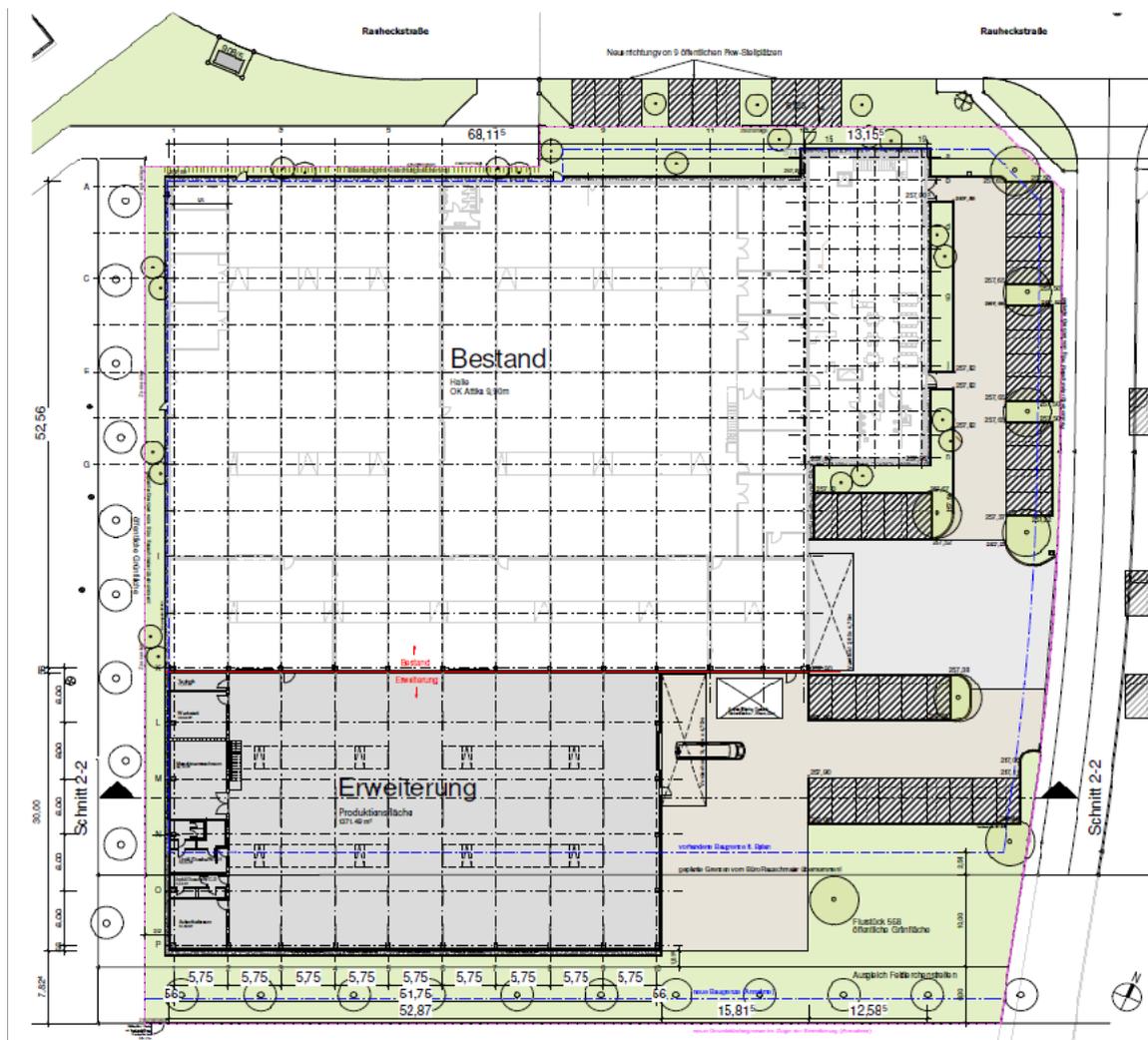


Die Fläche ist in der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Vermerkt ist außerdem das Bodendenkmal. Weitere übergeordnete Festsetzungen betreffen die Fläche nicht.

Der Geltungsbereich wurde auf die Baugrundstücke beschränkt, die erweitert werden sollen und umfassen aus der bisherigen Grünfläche nur die entsprechenden Teilflächen. Die Baugrundstücke wurden nur miteinbezogen, damit für sie nicht zweierlei Bebauungspläne gelten.

Auf den benachbarten Flächen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rauheck-Deboldsacker 2. Erweiterung in Kraft, südlich sind die Ackerflächen bis zur Kindertagesstätte noch dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen, die für eine bauliche Erweiterung als gemischte Baufläche entlang der Bahnlinie vorgesehen sind.

Geplant ist, zwei Teilflächen von 1.486 und 672 m<sup>2</sup> der vorhandenen öffentlichen Grünfläche den benachbarten Baugrundstücken als Betriebserweiterung zuzuschlagen und dafür in gewerbliches Bauland umzuwandeln.



Um nicht zweierlei Baurecht auf einem Grundstück zu bekommen, wurden die textlichen Festsetzungen komplett übernommen. Entfernt wurden alle Festsetzungen, die Bereiche betrafen, die außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches lagen und die durch den weiter geltenden Bebauungsplan außerhalb auch weiterhin gültig sind.

Ergänzt wurde eine Festsetzung zur Förderung der solaren Energiegewinnung. Da es derzeit anscheinend noch keine befriedigende Lösung gibt, Dachbegrünungen und aufgeständerte Solaranlagen auf einer Fläche zusammen zu verwirklichen, wurde insoweit eine Abwägung getroffen und der Energiewende das größere Gewicht beigemessen.



## **Während der Offenlage eingegangene Anregungen:**

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen keine Anregungen oder Stellungnahmen ein.

Bei den **Behörden** hatten keine Anregungen:

Zweckverband Schozachwassergruppe vom 02.03.2020, Az.: III/1/Vg

Stadt Beilstein vom 10.03.2020, Az.: 60 Br

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 27.03.2020, Az.: 2511//20-02197

Vodafone BW GmbH vom 03.04.2020, Vorgangsnr. 9744

Deutsche Telekom vom 30.03.2020, Az.: PTI21, PB2

Anregungen gingen ein von:

**Kreisforstamt Heilbronn** email vom 09.03.2020:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Unter der Annahme, dass eventuelle Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden weitere forstliche Belange, die durch die untere Forstbehörde zu vertreten sind, derzeit nicht berührt.

**Abwägung:** Kenntnisnahme. Da Kompensationsmaßnahmen allenfalls für die Feldlerche erforderlich wären und ansonsten aufgrund des geringfügigen zusätzlichen Eingriffs, auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet wird (auch gemäß § 13a BauGB), sind Waldflächen in keiner Weise betroffen.

**Regionalverband Heilbronn-Franken** Schreiben vom 09.03.2020, Az.: 7-2-3-2 Ve/FI

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung: Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir regen jedoch mit Blick auf die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 an, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

**Abwägung:** Kenntnisnahme der positiven Stellungnahme. Mit Rücksicht auf das fortgeschrittene Verfahren und angesichts der Tatsache, dass es sich um eine sehr geringfügige Erweiterung zweier ortsansässiger Betriebe handelt und eine Umwandlung derzeit überhaupt nicht absehbar ist und die Gemeinde zusätzlich gerade dabei ist im Ortskern Einzelhandelsflächen zu schaffen und diese im (benachbarten) Gewerbegebiet zu reduzieren, werden die Festsetzungen nicht geändert.

**Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken** vom 19.03.2020

Nach Prüfung dieser Unterlagen begrüßt es die IHK Heilbronn-Franken, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aktualisiert werden. Es ist hierbei darauf zu achten, dass bei der planungsrechtlichen Einstufung keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb eventuell in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnten. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbetreibende über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

Des Weiteren regt die IHK Heilbronn-Franken an, bei Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen die digitale Infrastruktur bezüglich dem Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte allen Gewerbetreibenden, besonders im ländlichen Raum und in Gewerbegebieten, eine gigabitfähige Versorgung ermöglicht werden. Denn die Verfügbarkeit von schnellem Internet und einem lückenlosen Mobilfunknetz ist ein zentraler Standortfaktor. Sonstige Bedenken und Anregungen liegen uns zur Zeit nicht vor.

**Abwägung:** Kenntnisnahme der positiven Stellungnahme. Da die textlichen Festsetzungen zu den gewerblichen Nutzungen nicht geändert wurden und die Erweiterungen neben Ackerflächen zu liegen kommen, sind benachbarte Betriebe nicht nachteilig betroffen. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass möglicherweise die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen aufgrund des herrückenden Betriebes erschwert sein könnte, weshalb auf die Einschränkungen durch das Nachbarrecht in Ziffer 3.6 des Textteils explizit hingewiesen wurde.

Bei der Beteiligung sind alle Akteure in der gleichen Weise zu behandeln (vor dem Gesetz sind alle gleich). Es ist daher nicht möglich und nicht zulässig, Einzelne gesondert zu beteiligen. Es ist auch einem Gewerbetreibenden (wie jedem Bürger auch) zumutbar, das Amtsblatt zu lesen und sich über die Änderungen in seiner Nachbarschaft zu informieren, und dies auch, wenn er nicht in der Gemeinde wohnt.

Der Hinweis auf das schnelle Internet betrifft den Vollzug und hat keine Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen.

**Regierungspräsidium Stuttgart** vom 23.03.2020, Az.: 21-2434.2/HN Schozach-Bottwartal

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Vor dem Hintergrund, dass in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt.1 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind und nach den textlichen Festsetzungen auch zugelassen werden, wird gebeten, im Hinblick auf eine künftige Nachnutzung des Plangebiets mögliche Agglomerationswirkungen zu bedenken. *Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe werden bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration angesehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum behandelt, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben,* PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Eine Möglichkeit das Ziel der Raumordnung in jedem Fall zu beachten, wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein solcher Ausschluss wird empfohlen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme. Die Begründung enthält alle wichtigen Details, weitere Ausführungen schienen entbehrlich.

Die Gemeinde hat eher das Problem, überhaupt einen Einzelhandel am Ort zu halten und unternimmt dafür erhebliche Anstrengungen auf den Flächen im Ortskern. Insofern sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetriebe eine Konstellation, die so weit außerhalb jeglicher Vorstellungskraft und planerischer Wirklichkeit liegen, dass dieses Problem dann gelöst werden kann, sollte es absehbar sein. Aufgrund des herrschenden Gewerbe-flächenmangels in der Region und des verstärkten Online-Handels ist das für die nahe Zukunft jedoch ziemlich ausgeschlossen.

**Naturschutz:** Aus unserer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung inhaltliche Bedenken folgender Art:

Zwar wird durch die Ermöglichung der Firmenerweiterung weiteren Gebäudeverlagerungen und Versiegelungen des Außenbereichs entgegengewirkt, doch soll nun ein Gewerbegebiet ohne Eingrünung in Natur und Landschaft realisiert werden. Bereits der Vorgänger-Bebauungsplan lässt einen Mangel an Realisierung von festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erkennen. Letztere hatten nicht nur einen Kompensationscharakter für die Versiegelungen der freien Landschaft inne, sie dienten auch der Durchgrünung und Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie der Abschirmung des Gewerbegebietes zu den unweit entfernten Wohnlagen im Süden. Gerade bei Vorliegen großflächigen Gewerbebebauungen in Autobahnnähe fernab von Wäldern unter Nutzung jedes Quadratmeters freien Erdbodens, sind grünordnerische Maßnahmen unabdingbar. Sie dienen in Zeiten der Klimaerwärmung der Verbesserung des Stadt- und Gesamtklimas. Bzgl. im Verfahren befindlicher Bebauungspläne halten wir es weiter für wünschenswert, dass eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt und umgesetzt wird, da durch die zu realisierende Bebauung ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild entsteht. Der Bebauungsplan ist dementsprechend zu aktualisieren.

Wir halten weiter die nachfolgenden Planungsänderungen, Ergänzungen und Festsetzungen für erforderlich:

1. Die Vorlage einer konkreten, grünordnerischen Plandarstellung am südlichen Rand des Gewerbegebietes. Die Maßnahme muss geeignet sein, die mit der festgesetzten Gebäudehöhe realisierbare Gebäudefront in ausreichendem Umfang einzugrünen. Es empfiehlt sich, dass Eingrünungsmaßnahmen auf einem Grundstück in Gemeindebesitz realisiert werden.
2. Die Umsetzung der bereits seit Jahren festgesetzten, jedoch fehlenden Bepflanzung, u.a. am Retentionsbecken, ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nachzuholen.
3. Die Baumpflanzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, da diese den entstandenen Eingriff nach den für den ursprünglichen Bebauungsplan geltenden Rechtsvorschriften auszugleichen hatten. Es handelt sich dabei um eine verpflichtende Kompensationsmaßnahme. Da sie nicht zur Ausführung kam und die hierfür vorgesehene Fläche nun überbaut werden soll, ist ein Ausgleich des Ausgleichs erforderlich.
4. Es liegt zudem aus dem Vorgänger-Bebauungsplan noch kein Nachweis der Kompensationsmaßnahme „Maulprofil“ vor. Die Abstimmung der Realisierbarkeit und die Schlussbilanzierung waren von der Naturschutzbehörde ausdrücklich gefordert.
5. Eine artenschutzrechtliche Prüfung steht noch aus. Wir weisen darauf hin, dass auch gehölzfrei begrünte Freiflächen eine ökologische Bedeutung, z.B. für Eidechsen, aufweisen können.
6. Ebenso ist ein Ersatz für die entfallende Feldlerchen-Maßnahme umzusetzen: Die CEF-Maßnahme „Feldlerche“ ist an geeigneter Stelle neu zu verorten und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern. Um Übersendung eines Vertragsentwurfs zu gegebener Zeit wird gebeten.

Es gelten folgende fachliche Vorgaben, damit die CEF-Maßnahme wirksam sein kann – nur dadurch wird ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden:

- Minimal 60, besser 150 Meter Abstand von Gebäuden und Gehölzen (inkl. Baumreihen) sowie von den Autobahngehölzen.
  - In der Nähe sollten keine Masten, Türme, Kranen etc. stehen.
  - Kuppenlagen im Acker werden von Feldlerchen bevorzugt besiedelt.
  - Das Standard-Monitoring für Feldlerchen ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag festzulegen.
- Die artenschutzrechtlichen Vorschriften finden auch bei Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) uneingeschränkt Anwendung. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen. Er ist der Abwägung durch die Kommunen nicht zugänglich, d.h. die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zwingend zu beachten.

7. Folgendes ist aus unserer Sicht festzusetzen und nicht lediglich als Hinweis im Textteil aufzuführen: Für Glasfassaden ab 2 m<sup>2</sup> Fläche ist reflexionsarmes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist (sog. Vogelschutzglas). Dies ist das sogenannte „Vogelschutzglas der Kategorie A“, welches in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ erläutert ist, die hier heruntergeladen werden kann: [vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren-voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren-voegel_glas_licht_2012.pdf).

2. Die festgesetzten insektenfreundlichen Beleuchtungen sollten im privaten, wie auch im öffentlichen Bereich vorgesehen werden. Wir regen zudem an, in Randbereichen, die an die freie Landschaft und an Grünanlagen angrenzen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auf Beleuchtungen zu verzichten bzw. diese auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

3. Wir regen an, die Dachbegrünungsfläche mit einem höheren Anteil als 10 % festzusetzen, um den entstehenden Eingriffen zu begegnen.

**Abwägung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurde in einer Relevanzprüfung mit Datum vom 28.05.2020 geprüft, eine frühere Prüfung war aufgrund der Jahreszeit nicht möglich. Sie ergab keine Hinweise auf entgegen stehende Belange.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen war eine Abwägung zu treffen zwischen den Belangen der gewerblichen Wirtschaft, der zusätzlichen Boden- und Flächenversiegelung, den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen des Naturschutzes. Da die Flächen bisher schon eine sehr untergeordnete Rolle für den Naturschutz eingenommen hatten und durch die geringfügige Erweiterung Flächen an anderer Stelle gespart werden können, wurde auch zugunsten der Landwirtschaft auf eine Verlagerung der ehemaligen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Dies betrifft jedoch explizit nicht den Bereich der Feldlerche, für die eine Untersuchung in Auftrag gegeben wurde, wo auf der Gemarkung weitere Maßnahmen möglich sein könnten. Die vorläufigen Ergebnisse liegen mit Datum vom 20.03.2020 vor. Weitere Untersuchungen vom 28.05.2020 ergaben, dass drei der Flächen grundsätzlich geeignet sind, weil dort auch schon Feldlerchenvorkommen vorhanden sind. Die weiteren Schritte sind jetzt, dass dort nach geeigneten Grundstücken gesucht wird, die für eine langfristige Sicherung der Feldlerchenmaßnahmen verfügbar sind. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass der ursprünglich festgesetzte Streifen nach den heute angenommenen Kriterien von Vorneherei für eine Feldlerchenmaßnahmen ungeeignet ist und dass die damaligen Beobachtungen außerhalb des üblichen Nutzungsbereichs der Feldlerche lagen und auch nicht wiederholt werden konnten.

Die Eingrünung des Gebietes wäre zwar wünschenswert, ist aber derzeit aufgrund der fehlenden Flächen nicht umsetzbar. Wie außerdem im Flächennutzungsplan (Begründung Seite 15) absehbar, ist die Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet als Siedlungserweiterung (unter anderem für eine Stadtbahnhaltestelle) vorgesehen. Zwar ist es nicht absehbar, wann diese verwirklicht werden kann, trotzdem ist es wenig sinnvoll umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die dann später mit großem Aufwand wieder entfernt oder verlagert werden müssen.

In die Festsetzungen können rechtssicher nur Maßnahmen aufgenommen werden, für die es eine städtebauliche Begründung gibt. Die Rechtsgrundlage für den Naturschutz ist das Naturschutzgesetz (des Bundes und des Landes). Von daher kann im Bebauungsplan auf Maßnahmen, die vorwiegend dem Naturschutz dienen, nur hingewiesen werden.

So wünschenswert es wäre, alle genutzten Flächen auch für den Naturschutz geeignet zu halten oder zu entwickeln, so steht dem im konkreten Fall entgegen, dass es für solche Maßnahmen derzeit ein erhebliches Vollzugsdefizit gibt und dass es nicht sinnvoll ist, diese nur für einen sehr kleinen Bereich festzusetzen und den überwiegenden deutlich größeren Bereich des Gewerbegebietes außen vor zu lassen. Im Bereich der Dachbegrünung wurde eine Abwägung getroffen und dem Klimaschutz der Vorrang insofern eingeräumt, dass Solaranlagen wichtiger sind.

**Landwirtschaft 1:** Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen das Heranrücken des Gewerbegebietes an die landwirtschaftliche genutzte Fläche. Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet ausschließlich Vorrangflächen der Stufe I aus. Betroffen sind Böden mit Ackerzahlen zwischen 70 und 77. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (vgl. §2 Abs. 2 ROG). Die nun überplante öffentliche Grünfläche und der Ausgleich Feldlerchenstreifen wurde als Eingriffsausgleich entwickelt. Entsprechend müsste im Rahmen der jetzigen Planung nicht nur der eigentliche Eingriffsausgleich erfolgen, sondern auch der Ausgleich vom früheren Eingriffsausgleich. Dies bedeutet erneute Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine erneute und zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.

**Abwägung:** Das Verfahren stellt eine geringfügige Erweiterung bestehender gewerblicher Flächen dar und dient der Erweiterung zweier ortsansässiger Betriebe, die dafür nicht an andere Standorte ausweichen müssen. Außerdem ist beim beschleunigten Verfahren eine vereinfachte Abwägung zwischen landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen und gewerblichen Belangen möglich, die in diesem Fall dazu geführt hat, dass der Eingriffs-/Ausgleich nicht vollständig erfolgen kann, weil landwirtschaftliche und gewerbliche Belange höher gewichtet wurden. Beides hat dazu geführt, dass weitere landwirtschaftliche Flächen geschont werden konnten und nur noch Flächen als Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche erforderlich sind. Diese wäre zwar auch produktionsintegriert möglich, das scheint derzeit aber nicht umsetzbar zu sein.

**Landwirtschaft 2:** Hinweise Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

**Abwägung:** Im Textteil ist in Ziffer 3.6 bereits auf die Bestimmungen des Nachbarrechtes hingewiesen. Ein Feldweg, auf dem landwirtschaftlicher Verkehr stattfinden könnte, ist in der Nachbarschaft nicht bekannt.

**Bautechnik:** Hinweis: Das EFH-Symbol ist im Lageplan eindeutig zu beschreiben, bezeichnen und der Legendendarstellung entsprechen.

**Abwägung:** Das EFH Symbol im Lageplan wird dem in der Legende angepasst.

**Immissionen:** Das Gewerbegebiet rückt ca.15 m näher an die nächste Wohnbebauung heran. Es besteht noch ein Abstand von ca. 135 m. Da die Notwendigkeit schalltechnischer Maßnahmen abhängig von der zukünftigen Bebauung ist, ist aus unserer Sicht der Immissionsschutz in den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu betrachten.

**Abwägung:** Die Aussage der Immissionsschutz ist abhängig von der zukünftigen Bebauung, wird geteilt. Da im Bebauungsplan nur ein Rahmen abgesteckt wird und die konkrete zukünftige Bebauung nicht bekannt ist, bleibt nur, dies im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. dies in die konkrete Verantwortung des Bauherren zu stellen, der auch für die Folgen seines Handelns verantwortlich ist. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Ziffer 1.6.2 des Textteils vorhanden.