

KREIS: LUDWIGSBURG

GEMEINDE: TAMM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Marabu Erweiterung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 08.10.2018

Bearbeiter/in: L. Flegiel / S.Hübner

Projekt: 2292



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzung	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Vorhandene und angrenzende Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planung	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	7
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	8
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
4.7 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Flächenbilanz	8
6. Umweltbelange	8
6.1 Schutzgüter	8
6.2 Artenschutz	10
6.3 Immissionsschutz	11
7. Planverwirklichung	11



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- 1468/1, 1468/8, 1782, 1482/1, 2303, 2307

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Auf den Flächen des Geltungsbereichs ist die Firma Marabu GmbH & Co. KG ansässig. Die Firma befindet sich seit 1918 als Hersteller von Farben auf dem Werksareal in Tamm. Das ursprüngliche Gelände konnte im Zeitverlauf durch Zukäufe bis an die heute umgebenden Straßen erweitert werden.

In Tamm produziert Marabu qualitativ hochwertige Sieb- und Digitaldruckfarben für spezielle Anwendungen in Industrie und Gewerbe, die zu 80% exportiert werden.

Die Fertigung umfasst rein mechanische Arbeitsschritte wie Rühren, Vermahlen und Abfüllen. Die chemischen Bestandteile der Farben sind Lösemittel oder Monomere, synthetische Harze, Pigmente und Zuschlagstoffe. Der Umwelt- und Arbeitssicherheitspolitik entsprechend vermeidet das Unternehmen Rohstoffe mit besonderer Risikoeinstufung. Bei Lagerung und Umgang mit Material im Betrieb - z. Bsp. mit brennbaren Stoffen - erfüllt Marabu alle Vorschriften und Auflagen.

Trotz neuer Standorte in USA und China ist der Handlungsbedarf zur Kapazitätserweiterung mit zunehmendem Zeitdruck deutlich gestiegen. Daher soll das Produktionsgebäude in südlicher Richtung vergrößert werden. Im Erdgeschoß wird damit Platz für die Fertigung gewonnen und im Obergeschoß sollen neue Räume für Entwicklung und Technik entstehen. Auf diese Weise will das Unternehmen hochwertige, moderne Arbeitsplätze schaffen, um im internationalen Wettbewerb um Nachwuchstalente am Standort bestehen zu können. Dem Alter des bestehenden Produktionsgebäudes entsprechend ist zusätzlich ein umfangreiches Modernisierungsprogramm vorgesehen. Der Schwerpunkt wird dabei auf der Gebäudetechnik liegen, weil Teile der Anlagen nicht mehr heutigen Standards genügen.

Um die Fortführung des Produktionsbetriebs sicherzustellen, muss das Vorhaben in 2 Bauabschnitte aufgeteilt werden. Vor der Errichtung der neuen Baukörper müssen das Fasslager auf dem Werksgelände sowie das Wohngebäude Aspergerstraße 6 abgerissen werden.

Da die beabsichtigten baulichen Nutzungen nur in Zusammenhang mit einer entsprechenden baurechtlichen Grundlage realisiert werden können, soll über die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden selbstverständlich die Anforderungen an den Emissionsschutz, den Artenschutz sowie die Belange des Naturschutzes beachtet. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet. Diese sind Grundlage und Bestandteil des neuen Verfahrens.

Um eine möglichst hohe Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und für die Firma Marabu GmbH & Co. KG den Standort zu sichern, um somit eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich zu verhindern, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Nur so kann die Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit am Firmenstandort Tamm zugesichert werden.

Die aufgeführte Argumentation, die sich auf die ansässige Firma bezieht, lässt sich ebenfalls auf alternative Betriebe umlegen, die durch die vorhandene Angebotsplanung ebenfalls möglich wären.

Da das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Das Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes nutzt vorhandene technische Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flä-



chenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar. Dies entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diesen B-Plan im Innenbereich entsprochen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Im Osten und Süden grenzt zudem jeweils eine kleine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist das Plangebiet als vorhandene Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bebauten und gewerblich genutzten Bereiche des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung und Änderung Hofäcker“ (Hofäcker – 3. Änderung), in Kraftgetreten am 18.12.1998. Für das Flurstück 2307 liegt ein Lageplan zur Änderung des Bebauungsplans an der Asperger Straße, genehmigt am 05.09.1960, vor.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die Abgrenzung befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits ca. 21.200 m² in dem bestehenden Bebauungsplan als Industriegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der neue Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von ca. 21.800 m². Die Fläche erhöht sich demnach lediglich um ca. 600 m².

Bei einer GRZ von 0,8 erhöht sich die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan um ca. 400 m².

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO innerhalb der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Die Planung weist ein Industriegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet, mit oben beschriebener Fläche gem. 19 (2) BauNVO, aus und begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Eine UVP-Pflicht gem. Anlage 1 UVPG würde erst ab einer Grundstücksfläche gem. 19 (2) BauNVO ab 100.000 m² bestehen.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.



In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand vom Tamm, südlich der Bahnhofstraße.

Nördlich verläuft die Bahnlinie „Stuttgart – Bietigheim-Bissingen“. Östlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Asperger Straße befinden sich die Sportanlagen des VfB Tamm. Südöstlich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet. Die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke werden gewerblich genutzt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Besitz.

3.3 Vorhandene und angrenzende Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Lediglich auf dem Flurstück 2307 findet derzeit noch eine Wohnnutzung statt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Im Norden können die Flächen über die Bahnhofstraße erschlossen werden, im Osten über die Asperger Straße, im Süden über die Hofackerstraße und im Westen über die Rudolf-Diesel-Straße.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur bisherigen Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind innerhalb der bestehenden Erschließungsstraße vorhanden.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Gelände sollen die bereits bestehenden Gebäude der Firma Marabu GmbH & Co. KG um weitere Produktionsgebäude ergänzt werden.

Für diese Ergänzungen ist die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich, welcher die Rechtsgrundlage zur Erstellung und zum Bau einer modernen, den heutigen Anforderungen entsprechenden, Gewerbebebauung schafft. Die rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sowohl die bestehende, umgebende Bebauung, als auch die entsprechenden betrieblichen Notwendigkeiten berücksichtigen.

Im Gegensatz zum bislang geltenden Baurecht wird durch die Festsetzung einheitlicher Gebäudedekubaturen eine Verbesserung der städtebaulichen Ordnung und somit eine Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes erzielt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Südöstliche Bereich des Plangebietes wird, aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung, als eingeschränktes Gewerbegebiet, die übrigen Flächen werden, wie bisher, als Industriegebiet festgesetzt.



Im Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe zulässig, soweit diese nicht ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Des Weiteren sind **nichtselbstständige Lagerhäuser (in Verbindung mit Produktion/Warenverarbeitung) sowie Tankstellen** zulässig.

~~Als Ausnahmen wird ein Einzelhandelsbetrieb (Anzahl: 1) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche in der Summe 800m² nicht übersteigt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tamm oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind, zugelassen. Die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen aus dem Regionalplan sind unter den Hinweisen entsprechend aufgeführt.~~

Als Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden zulässig.

Die maximale Verkaufsgrundflächenzahl sowie die maximale Verkaufsgeschossflächenzahl werden für den gesamten Geltungsbereich auf 0,036 begrenzt. Durch die Festsetzung einer Verkaufsgrundflächenzahl wird eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vermieden. Die Westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Versorgungszentrum der Gemeinde Tamm. Durch die zulässige Agglomeration an dieser Stelle, sind die vorhandenen, im Westen angrenzende Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die Entstehung einer Agglomeration nicht weiter zu beachten.

Die Ausnahmeregelung wurde zum Schutz des Tammer Ortskerns und der umliegenden Städte und Gemeinde getroffen. Hierdurch wird einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben jeweils unterhalb der Großflächigkeit entgegengewirkt. Somit sind zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels sowie aufgrund der Vorgaben des Regionalplans und des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Tamm sonstige Einzelhandelsbetriebe ebenfalls nicht erlaubt.

Zur Vermeidung von Emissionskonflikten und dadurch entstehende Nutzungseinschränkungen des Gewerbes sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber, nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, um Nutzungskollisionen zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in Anlehnung an den Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung und Änderung Hofäcker“ (Hofäcker – 3. Änderung) vorge-nommen worden. Im Zuge des genannten Bebauungsplanes wurde bereits begründet, dass die Flächen für die gewerbliche Nutzung gesichert werden sollen und die heranrückende Wohnnutzung geschützt werden soll. Zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels sind sonstige Einzelhandelsbetriebe ebenfalls nicht erlaubt. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sind Unternehmen der Mineralölwirtschaft, Abfallentsorgungsunternehmen, Schrotthandel sowie Selbstständige Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss wird eine flächen- und verkehrsintensive Nutzung vermieden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. **Außerdem sind nichtselbstständige Lagerhäuser (in Verbindung mit Produktion/Warenverarbeitung) zulässig.**

Wie bereits bei den zulässigen Nutzungen des Industriegebietes ausgeführt, sind zum Schutz des Tammer Ortskerns und der umliegenden Städte und Gemeinde im eingeschränkten Gewerbegebiet **nur Einzelhandelsbetriebe mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden zulässig**. Auch hier wird über die Festsetzung der maximalen Verkaufsgrundflächen- und Verkaufsgeschossflächenzahl die Entstehung einer Agglomeration vermieden. ~~maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sowie mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche in der Summe 800 m² nicht übersteigt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tamm oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind ausnahmsweise zulässig.~~ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund einer Konfliktvermeidung mit dem Industriegebiet ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.



Aufgrund der bereits beim Industriegebiet dargestellten Gründe sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind folgende Nutzungen unzulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Lagerplätze und selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Lagerhäuser. Aufgrund dessen sind auch Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss wird zudem durch die Geruchsbelästigung sowie einen erhöhten Anfahrts- und Abfahrtslärm begründet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des bestehenden Bebauungsplanes, des Bestandes und des betriebs- und anlagebedingten Flächenbedarfs bestimmt.

Die GRZ wird entsprechend den Vorgaben der BauNVO auf 0,8 begrenzt.

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,95 kann zugelassen werden.

Aufgrund der betrieblich bedingten und notwendigen Anlagen, die zur Realisierung der aktuellen Planung notwendig sind, die auch den heutzutage gängigen Ansprüchen eines Betriebes mit einer solchen Größe entspricht, wird die Überschreitung zugelassen. Des Weiteren ist aufzuführen, dass es sich bei dem derzeitigen Bestand um einen nahezu identischen Versiegelungsgrad handelt, als bei dem, der durch die Neuplanung erreicht wird.

Zusätzlich soll hierdurch dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Ein alternativer Standort für die Ansiedelung würde eine sehr viel höhere negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden bewirken, da auf eine unbebaute Fläche zurückgegriffen werden müsste.

Die Nutzung und Erschließung der geplanten Gebäude wäre ohne die Überschreitung nicht möglich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da durch den Ausbau und die Modernisierung der Produktions- und Versandhallen die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeitern/-innen des Gebiets eher ein Vorteil entsteht.

Nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die festgesetzte Dachbegrünung entgegengewirkt. Diese Vorgabe wird als ausreichender Ausgleich angesehen und wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Um eine Überschreitung der Höchstgrenzen der vorgegebenen GFZ und BMZ nach BauNVO zu vermeiden, werden die Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Zur Gestaltung der Höhenlage und der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Gebäudehöhen bezogen auf die Bezugshöhe festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen wurden auf dem Großteil der Fläche aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen um dem Bestand gerecht zu werden und das geplante Bauvorhaben umzusetzen. Nach dem bislang geltenden Baurecht war in Teilbereichen die Errichtung von bis zu 25 m hohen Gebäuden möglich. Durch die Festlegung der Gebäudehöhe von maximal 15 m, wird eine homogene Obergrenze geschaffen, die ebenfalls eine Verbesserung der Höhensituation in Bezug auf die umliegenden Gebäude darstellt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Die im Bebauungsplan vorgegebene, abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden in der benötigten Länge.

Das großzügige Baufenster und die Bauweise sind in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan, aufgrund des Gebäudebestandes sowie der Planung für das Grundstück mit den entsprechenden Betriebsanforderungen festgelegt.



4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um zu verhindern, dass überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Außer im direkten Anschluss an die Bahnhofstraße und der Asperger Straße. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen sind nicht überdachte Stellplätze hier nur im indirekten Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Somit wird ein durchgängiger Verkehrsfluss sichergestellt.

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen im Allgemeinen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und dem Erscheinungsbild des Gebiets.

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

4.7 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Zur Sicherung der Gestaltungsabsicht sind Fassaden mit auffälligen Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.

Zur Verringerung des Kollisionsrisikos für Vögel sind verglaste Hausecken und Verbindungsgänge oder verspiegelte Fassaden ausgeschlossen oder alternativ mit Vogelschutzglas auszuführen

Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen wurden genau definiert, um die Gestaltung des Gebiets zu sichern.

Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Außerdem trägt diese Festsetzung zur Rechtfertigung der zulässigen GRZ-Überschreitung bei.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich/Nettobaupfläche	ca.	2,18 ha	100 %
---------------------------------	-----	---------	-------

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.



Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht.

6.1.2 *Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Standort mit aufgrund ehemals vorhandener Bebauung überformten Bodeneigenschaften. Hierdurch sowie durch die derzeitige Nutzung als gewerbliche Fläche besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung.

Der bisher für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan gibt für das Gebiet eine GRZ von 0,8 vor. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes setzt eine GRZ von 0,8 bzw. eine Überschreitung von 0,95 fest. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich zwar, allerdings wird durch die Festsetzung der Begrünung der Dachflächen eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden erreicht.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und weist allgemein eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

Durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung besteht innerhalb des Plangebietes eine Vorbelastung. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die Grundwasserneubildung weiter beeinträchtigt. Allerdings wird diese durch die Festsetzung der Dachbegrünung ausgeglichen, was insgesamt als positiv für das Plangebiet anzusehen ist.

Schutzgut Klima und Luft:

Die bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, weisen sowohl klimarelevante- als auch bedeutende klimarelevante Funktionen auf.

An der zulässigen Bebaubarkeit nach rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. der tatsächlichen Bebauung und Nutzung werden keine klimarelevanten Veränderungen (wesentliche Änderung von Dimensionierung und Anordnung der Bauwerke) vorgenommen.

Zur Verbesserung des Windfeldes wird in einem Teilbereich die maximale Gebäudehöhe von 25 m auf 15 m reduziert.

Die zusätzliche Versiegelung wird minimal gehalten und zusätzlich wird für die Neubebauung eine Dachbegrünung (Vergrößerung des Vegetationsfeldes) vorgegeben, die die Auswirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene im Plangebiet minimiert.

Somit ist zusammenfassend festzustellen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die klimatische Funktion des Geltungsbereichs hat.

Schutzgut Flora/Fauna:

Dem Biotopwert wird keine bis geringe naturschutzfachliche Bedeutung vergeben. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan gibt keine Festsetzungen zur Durchgrünung vor und der vorhandene Bestand weist einen identischen Versiegelungsgrad auf wie die Planung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Pflanzgebote zur Begrünung nicht bebauter Flächen, sowie zur Dachbegrünung vorgegeben, welche zur Aufwertung des Gebiets dienen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse durch das Büro Planbar Gütler GmbH aus Ludwigsburg wurden im Zuge einer Geländebegehung am 07.11.2017 die tatsächlich vorhandenen Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich hinsichtlich geeigneter Habitatstrukturen – mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse mit den daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind unter Kap. 6.2 dargelegt. Detaillierte Informationen liegen dem Bebauungsplan in der artenschutzrechtliche Potenzialanalyse bei.

Es verbleiben insgesamt keine Beeinträchtigungen in das Schutzgut Flora und Fauna.



Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Landschaftsbildbewertung wird als gering eingestuft.

Somit findet keine Beeinträchtigung statt.

Schutzgut Mensch:

Da zur Verwirklichung des Vorhabens keine Flächen im Außenbereich herangezogen werden sollen, sondern durch die Planung eine Baulücke innerhalb bereits bebauter Ortsteile geschlossen werden soll, werden an den Siedlungskörper grenzenden Freiraumstrukturen, welcher zur Naherholung dienen, geschont.

Da durch die Planung lediglich eine vorhandene Nutzung beibehalten wird, die keinerlei Funktion für die Allgemeinheit besitzt, wird der Mensch durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Wegeverbindungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit vorhandener Erschließung findet bei der Beibehaltung der vorhandenen Gebietsnutzung an diesem Standort **kein Eingriff** statt. Auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen stellt keine Alternative dar.

Ein alternativer Standort auf der Gemarkung der Gemeinde Tamm, für die Fa. Marabu, der bereits versiegelt ist, steht ebenfalls nicht zur Verfügung.

6.2 Artenschutz

Im November 2017 wurde vom Büro Planbar Gütler GmbH eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

Das Gutachten vom 11.12.2017 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzen ein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermäuse mit unterschiedlicher Eignung. Nachweise einer Nutzung konnten im Rahmen der Habitatstrukturkartierung nicht erbracht werden. Aufgrund mangelnder Frostsicherheit und ungeeignetem Mikroklima kann zudem eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden. Die gärtnerischen Anlagen können als Jagdhabitat fungieren.

Im Zuge der Habitatstruktur erfassung wurden im Untersuchungsgebiet für Vögel geeignete Strukturen erfasst. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich für gebäudebrütende Vogelarten in den frei zugänglichen Habitatstrukturen an und in den Gebäuden sowie für freibrütende Vogelarten in den Gehölzbeständen. Insgesamt ist eine Nutzung des Gebiets durch mindestens 18 Vogelarten denkbar.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten sowie des Großen Feuerfalters kann aufgrund der Habitatausstattung, der isolierten Lage des Untersuchungsgebiets sowie des Mahdregimes als unwahrscheinlich erachtet werden.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung von Schonzeiten nötig. Ist die Einhaltung der Schonzeiten nicht möglich, müssen vor dem Abbruch bzw. der Entfernung von Gehölzen die betroffenen Strukturen (Gebäude und Gehölze) auf aktuelle Vorkommen der genannten Tiergruppen untersucht werden.

Werden die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen beachtet, ist der geplante Abbruch der Gebäude sowie die Entfernung von Gehölzbeständen innerhalb des Teilbereichs des eingeschränkten Gewerbegebiets des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Marabu“ in Tamm nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen.“



6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Schall-Immissionsschutz

Vom Büro Kurz und Fischer GmbH wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zur Erweiterung der Fa. Marabu eine Schallimmissionsprognose (Januar 2018) erstellt.

Hierbei wurden sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet (durch Straßen-/Schienenverkehr, Anlagenlärm, Sportanlage) als auch die Auswirkungen des Bebauungsplangebiets (Gewerbebestand und –planung, Erhöhtes Verkehrsaufkommen) untersucht.

Da innerhalb des Plangebiets nur ein Betrieb ansässig ist, wird von einer Geräuschkontingentierung abgesehen. Eine Abstimmung zwischen dem Gutachter und dem LRA Ludwigsburg hat im Vorfeld bereits stattgefunden.

Aus dem Gutachten können folgende Erkenntnisse für den Bebauungsplan gewonnen werden:

Einwirkungen auf das Plangebiet:

Anlässlich der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden vom Gutachter für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Gutachters ist eine abschließende Dimensionierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Vorgaben zu den passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen sind, wurden in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen und hierdurch entsprechend gesichert.

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

Unter Annahme des beispielhaften Betriebsmodells wird an allen betrachteten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm durch die Gesamtbelastung des Anlagenlärms in der schützenswerten Nachbarschaft eingehalten.

Weitere Planung

Zusätzlich werden im Gutachten Hinweise gegeben, die während der weiteren Planung einzuhalten sind.

6.3.2 Geruchs-Immissionsschutz

Vom Büro ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. wurde eine Prognose der Geruchs-Immissionszusatzbelastungssituation (November 2017) für das Bebauungsplangebiet erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

„Sind im Beurteilungsgebiet keine weiteren Geruchsemittenten enthalten und kann somit die Geruchsvorbelastungssituation zu Null gesetzt werden, werden die Immissionswerte durch die von der Marabu GmbH & Co. KG ausgehende Geruchsbelastung eingehalten.“

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2018 durchzuführen.

