

Gemeinde Großbettingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Gewerbegebiet „Rammert II“

Vorentwurf

Begründung, Stand 21.10.2019, ergänzt 12.11.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Rammert II“

Auftraggeber:

Gemeinde Großbettingen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 21.10.2019 / 12.11.2019

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Ziele der Planung.....	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage und Beschreibung.....	8
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.3	Verkehrerschließung	9
5.	Bebauungsplanverfahren.....	10
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	10
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	10
5.3	Rechtsverfahren.....	11
6.	Städtebauliche Zielsetzung	11
7.	Flächenberechnung.....	11
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung	12
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	12
1.2	Emissionskontingentierung.....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung	12
2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2	Höhe der baulichen Anlage.....	13
2.3	Bezugshöhen.....	13
3.	Bauweise.....	13
4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	13
6.	Verkehrsflächen	14
7.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	14
8.	Flächen für Ver- und Entsorgung	14
9.	Leitungsrecht.....	14
10.	Öffentliche und private Grünflächen	14
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
11.1	Begrünung der Dächer.....	15
11.2	Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
11.3	Wasserdurchlässige Beläge.....	15
11.4	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	15
11.5	Artenschutzmaßnahmen.....	15
12.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	16

C.	Örtliche Bauvorschriften	17
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
1.2	Dachform und Dachaufbauten.....	17
1.3	Dachdeckung.....	17
2	Werbeanlagen	17
3	Einfriedungen.....	17
4	Gestaltung der Freiflächen	18
5	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	18
6	Energie.....	18
7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	18
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	19
1.	Artenschutz	19
2.	Umweltbericht.....	19
3.	Lärmschutzgutachten.....	19
4.	Denkmalschutzrechtliche archäologische Untersuchungen	19
E.	Gutachten.....	20

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Großbottlingen liegt im Landkreis Esslingen im Bundesland Baden-Württemberg, rund fünf Kilometer von Nürtingen und sechs Kilometer von Metzingen entfernt. An Großbottlingen grenzen reihum die Stadt Nürtingen im Norden, Nordosten und Osten, die Gemeinde Frickenhausen im Südosten, die Gemeinde Grafenberg im Süden, die Gemeinde Bempflingen im Südwesten und die Gemeinde Altdorf im Westen. Bis auf Grafenberg, das im Landkreis Reutlingen liegt, gehören alle anderen umliegenden Kommunen dem Landkreis Esslingen an. Großbottlingen ist Teil der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und guten wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Großbottlingen ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen ortsansässiger Betriebe hoch. Gegenwärtig stehen keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund besteht akuter Handlungsdruck für die Ausweisung von Gewerbeflächen insbesondere zur Erweiterung ansässiger Betriebe und Firmen.

2. Ziele der Planung

5

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets im ca. 2,3 ha großen Plangebiet soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gefördert, die Voraussetzungen für zusätzliche ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen und die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets gewährleistet werden. Um das örtliche Gewerbe zu stärken und potentielle Flächen zu schaffen ist daher die südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets vorgesehen. Das Gebiet wird im Folgenden als „Rammert II“ bezeichnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rammert II“ werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Plangebiets eine bedarfsgerechte gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit bestehender Firmen zu ermöglichen.

Es ist eine geringfügige Überlagerung mit dem im Norden angrenzenden Bebauungsplan „Im Rammert“ vorgesehen, um den am Gebietsrand ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden zu gewährleisten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Großbettlingen liegt nördlich vom Oberzentrum Stuttgart im Regierungsbezirk Stuttgart im Landkreis Esslingen. Somit ist für die Gemeinde Großbettlingen der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart, rechtswirksam seit 12.11.2010, maßgebend.

Die Kommune wird als „Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung“ im Verdichtungsraum der Region Stuttgart bezeichnet und liegt knapp außerhalb der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen am Neckar - Plochingen - Nürtingen - Metzingen (bzw. Reutlingen/Tübingen).

Der Regionalplan kartiert das westliche Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und das östliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II).

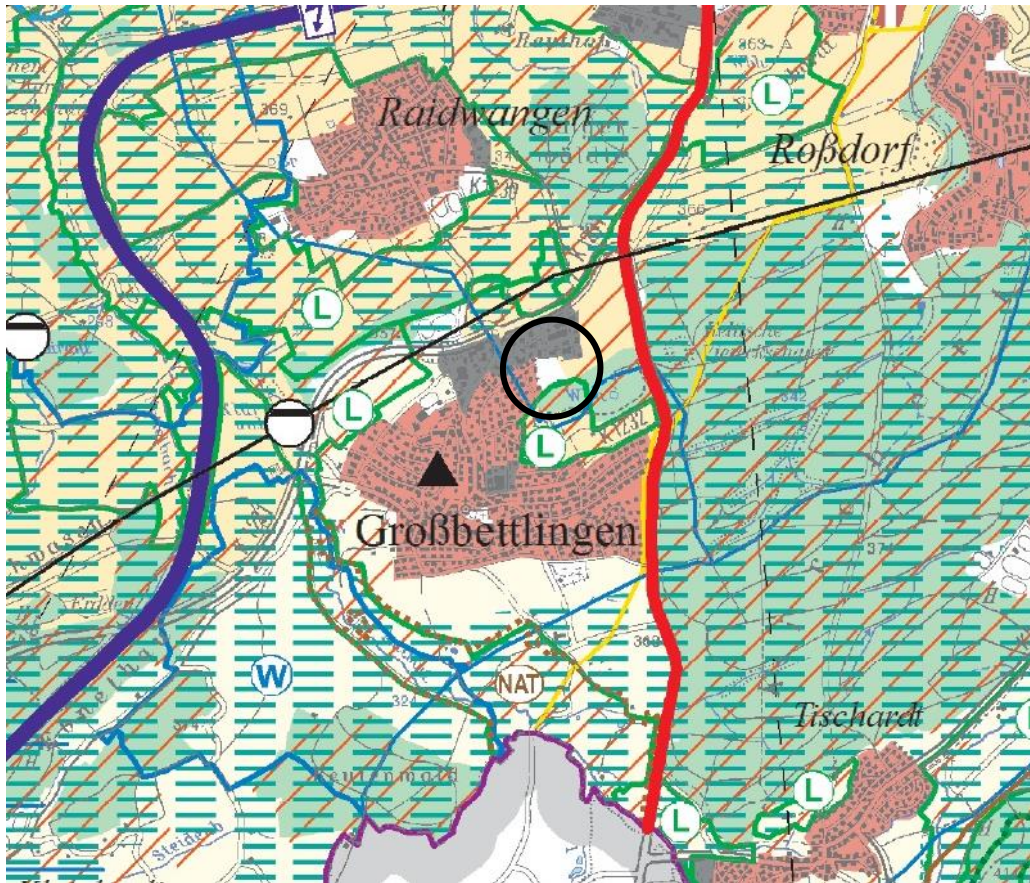


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart 2017

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist seit dem 07.04.2000 wirksam. Um das Gebiet entwickeln zu können, wurde der Flächennutzungsplan geändert und stellt nun für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Grünflächen Richtung Westen und Süden dar.

Der Bebauungsplan wird damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus der 33. Änderung des Flächennutzungsplans des rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet „Rammert“ befindet sich am Ortseingang von Großbettlingen, angrenzend zur Gemarkungsgrenze der großen Kreisstadt Nürtingen und weist eine Fläche von ca. 2,3 ha auf.

Östlich des Gebiets befinden sich angrenzende landwirtschaftliche Flächen auf der Gemarkung von Nürtingen. Im Süden wird das geplante Gewerbegebiet von Waldflächen begrenzt, die zu weiten Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Autmuttal bei Großbettlingen, Geigersbühl und Gewann Gelber Brunnen“ liegen. Im Westen stößt das geplante Gewerbegebiet an das Wohngebiet „Geigersbühl“. Nördlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Rammert“ an.

Die Topographie des Plangebiets weist eine Steigung Richtung Süden auf. Im südlichen und westlichen Bereich sind Böschungen vorhanden.



Abbildung 3: Abgrenzung Plangebiet „Rammert II“

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in privater Hand.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über einen Kreisverkehr an die B 313 zwischen Nürtingen und Metzingen angebunden. Der Bebauungsplan sieht zur Erschließung eine Verlängerung der Hegelstraße mit einer Wendeanlage vor. Vom angrenzenden Wohngebiet „Geigersbühl“ ist eine Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr in das Plangebiet vorgesehen.

5.3 Rechtsverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet soll zur Erweiterung des ansässigen Gewerbegebiets dienen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet orientieren sich dabei am bereits bestehenden nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Zum Wohngebiet „Geigersbühl“ werden öffentliche Grünflächen zwischen dem Wohngebiet und neuem Gewerbegebiet festgesetzt. Die innere Erschließung sieht eine Verlängerung der Hegelstraße mit einer Wendeanlage vor. Ausgehend vom angrenzenden Wohngebiet ist eine Erschließung über die Jahnstraße für den Fußgänger- und Radverkehr ins Plangebiet vorgesehen. Die nördliche Überlagerung mit dem angrenzenden Bebauungsplan dient den Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe.

Durch die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gefördert und die Voraussetzungen für zusätzliche ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Weiterhin wird die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets arrondiert. Ziel ist es, die gewerbliche Entwicklung zur Erweiterung und Ansiedlung von ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen zu ermöglichen.

11

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha mit folgender Unterteilung:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 2,3 ha	
Neue Gebietsfläche	ca. 2,2 ha	
Überlagerungsfläche mit Bestand	ca. 0,1 ha	
Gewerbefläche (GE)	ca. 1,6 ha	= 70 %
Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha	= 4 %
Öffentliche und private Grünfläche	ca. 0,6 ha	= 26 %
Gesamt	ca. 2,3 ha	= 100,0 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen von ansässigen Firmen wird im Planbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet und der dazu ungünstigen Lage sind Tankstellen unzulässig. Wegen der begrenzten Gewerbeflächen in Großbottlingen und aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen durch ansässige Unternehmen und Dienstleister sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmen bilden hier Betrieben untergeordnete Anlagen für soziale Zwecke.

Innerhalb des Planungsgebiets ist maximal eine Wohnung, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und zugeordnet ist, pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind einzuhalten. Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen.

12

1.2 Emissionskontingentierung

Im Rahmen der Flächenverträglichkeitsprüfung der Untersuchung der Schallimmissionen wurde festgestellt, dass die zulässigen Emissionen der Gewerbegebietsfläche tags und nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005 /1a/ eingeschränkt werden müssen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe der baulichen Anlagen) orientiert sich am angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebiet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 in Gewerbegebieten (GE). Demnach können 80 % (GE) der Baugrundstücke überbaut werden um den Gewerbebetrieben größtmöglichen Spielraum zu ermöglichen.

2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika bei Flachdächern und auf das Maß zwischen Bezugshöhe und Firsthöhe bei Pultdächern. Die Festsetzungen dienen dazu, dass mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m im Gewerbegebiet Gebäude für eine entsprechende Nutzung in einer für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen Höhe gebaut werden können. Durch die Festsetzung dieser Höhen soll sich die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Im Rammert“ anpassen und so ein städtebauliches Gesamtbild erzeugen.

2.3 Bezugshöhen

Die Bezugshöhen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

3. Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgelegt. Die Gebäudelänge wird dabei nicht begrenzt um eine optimale Grundstücksausnutzung zu fördern.

13

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft, um die Flexibilität der Bebauung nicht einzuschränken. Im Überlappungsbereich der Bebauungspläne „Im Rammert“ und „Rammert II“ wird mit der Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wegfall der im Bebauungsplan „Im Rammert“ festgesetzten südlichen Baugrenze eine größere Flexibilität für die Bebauung auch im Bestandsgebiet ermöglicht.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausnahmen gelten bei Stellplätzen, soweit das Pflanzgebot nicht eingeschränkt wird, da diese das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinflussen.

6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll über eine Verlängerung der Hegelstraße mit einer Wendeanlage an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen werden. Für die Höhen dieser öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich. Diese erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

7. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der Privatgrundstücke erleichtert werden. Daher sind unterirdische Stützbauwerke und Böschungen nach der baulichen Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

8. Flächen für Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgung sind in der Planzeichnung dargestellt.

9. Leitungsrecht

Mit Leitungsrecht gekennzeichnete Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten um Reparaturmaßnahmen an den Leitungen zu ermöglichen.

14

10. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen werden gemäß Planeinschrieb zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Wohngebiet sowie südlich angrenzend zum Wald erhalten. Die vorhandenen Bäume und Baumgruppen werden erhalten und verstärkt. Ein angemessener Grünflächenabstand zwischen Wohnbebauung und künftigen Gewerbegebiet wird als Grünzäsur ausgebildet.

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

11.1 Begrünung der Dächer

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu verbessern, wird die Begrünung der Flach- und Pultdächer auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können dadurch minimiert werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

11.2 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Einleitung des Regenwassers ist entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen. Dabei darf keine Gefährdung von beispielsweise wassergefährdenden Stoffen ausgehen. Dies ist – falls erforderlich – auszuschließen. Die Entwässerung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

11.3 Wasserdurchlässige Beläge

Um einen Schadstoffeintrag in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Verkehrs- und Lagerflächen zu befestigen und gegen Grünflächen abzugrenzen. Stellplätze sind – soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen – versickerungsoffen herzustellen.

15

11.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

11.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Maßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Die Festsetzungen sind grundsätzlich einzuhalten, da diese in der Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung bewertet wurden. Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Daher sind die Arten der Pflanzenlisten unter Teil E des Textteils zu verwenden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind bezüglich der Außenwirkung und der städtebaulichen Konzeption des Gebiets unzulässig.

1.2 Dachform und Dachaufbauten

Es werden Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° festgesetzt um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen und somit der unmittelbaren Außenwirkung auf das Wohngebiet zu reduzieren. Weiterhin soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt werden, welches sich an das bestehende Gewerbegebiet anpasst.

1.3 Dachdeckung

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu verbessern, wird die Begrünung der Flach- und Pultdächer auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können dadurch minimiert werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

17

2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen der Werbeanlagen entsprechen den EU-Vorschriften für Gewerbegebiete.

3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird, um ein Überwinden zu verhindern, bis 2,0 m Höhe zugelassen. Der Abstand zur öffentlichen Straßenfläche wird aus Sicherheitsgründen auf 0,50 m festgesetzt.

4 Gestaltung der Freiflächen

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und der Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen und die befestigten Flächen wasserdurchlässig auszubilden.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Gebiet auf 1,5 m begrenzt. Dadurch werden topographische Änderungen minimiert und die Umsetzbarkeit der Bauvorhaben flexibel gewährleistet.

6 Energie

Photovoltaikanlagen sind nur in aufgeständerter Form zulässig. Dadurch wird die Einhaltung der Begrüpfungspflicht der Dächer gewährleistet.

7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Einleitung des Regenwassers ist entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen. Dabei darf keine Gefährdung von beispielsweise wassergefährdenden Stoffen ausgehen. Dies ist – falls erforderlich – auszuschließen. Die Entwässerung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Zu Beginn der Erfassungen wurde eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien, Käfer und Vögel Habitatpotential vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden für die genannten Artengruppen daher im Sommer 2019 vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Die durchgeführte faunistische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnisse: Trotz intensiver Suche an mehreren Terminen konnten weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden Brutvorkommen der acht Arten Star, Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Stieglitz nachgewiesen. Weitere 18 Arten brüten in den angrenzenden Lebensräumen oder nutzen das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche. Das Untersuchungsgebiet wird von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Bei der Überprüfung von vier potentiellen Quartiersbäumen mit Höhlen und Spalten wurde keine aktuelle Quartiersnutzung nachgewiesen. Eine zumindest gelegentliche Nutzung z.B. als Tagquartier ist aber nicht auszuschließen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine europarechtlich geschützten Arten gefunden.

19

2. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Verfahren ergänzt.

3. Lärmschutzgutachten

Im Rahmen einer Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren wurde die Flächenverträglichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblich nutzbaren Teilflächen mit der bestehenden Nachbarschaft überprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Emissionen der Gewerbegebietsfläche tags und nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005/1a/ eingeschränkt werden müssen.

4. Denkmalschutzrechtliche archäologische Untersuchungen

Eine Kartierung der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg ergab, dass im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß DSchG § 2 vorliegt. Aus diesem Grund ist eine archäologische Untersuchung notwendig.

Der weitere Vorgang wird im Verfahren ergänzt.

E. Gutachten

- Zwischenbericht zur Faunistischen Untersuchung, Artenschutz
StadtLandFluss – Stand: 09.10.2019

- Schallemissionsgutachten
W&W Bauphysik GbR – Stand: 12.11.2019

Aufstellung:

Gemeinde Großbottlingen

Großbottlingen, den

Herr Martin Fritz, Bürgermeister

21

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

Frau Helga Lambart