

# **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

## **5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ Zweckverband Gewerbepark Breisgau**

**Offenlage**

**Stand 15.07.2020**

**Auftraggeber:** Gewerbepark Breisgau  
Hartheimer Straße 12  
79427 Eschbach

**Verfasser:** Freiraum- und LandschaftsArchitektur  
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth  
Hartheimer Straße 20  
79427 Eschbach

**Bearbeitet:** Sommerhalter 07.07.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Arten, Biotope und biologische Vielfalt .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Geologie und Boden .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Fläche .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>Klima und Luft .....</b>	<b>8</b>
<b>2.5</b>	<b>Wasser .....</b>	<b>9</b>
<b>2.5.1</b>	<b>Grundwasser .....</b>	<b>9</b>
<b>2.5.2</b>	<b>Oberflächenwasser .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6</b>	<b>Landschaftsbild und Erholung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.7</b>	<b>Mensch/Wohnen .....</b>	<b>11</b>
<b>2.8</b>	<b>Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>11</b>
<b>2.9</b>	<b>Umweltgerechte Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>13</b>

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien und Potenzialabschätzung Vögel (FLA Wermuth, Juli 2020)

## 1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ im Gewerbepark Breisgau in Eschbach und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Anlass zur Planänderung ist zum einen die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften für insgesamt 10 Bebauungspläne innerhalb des gesamten Verbandsgebiets mit Ausnahme des Bebauungsplans V „Agrarpark (siehe Teil I der Begründung). Dies beinhaltet u.a. die festgesetzten Pflanzgebote im Verbandgebiet (siehe Kap. 2.1).

Das konkrete Vorhaben zur 5. Bebauungsplanänderung (siehe Teil II der Begründung) beinhaltet weiterhin eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des auf dem Deckblatt festgesetzten Geltungsbereichs (Flst. Nrn. 4483, 4483/1 4482 tw.).

- Im nördlichen Teil in einem Bereich des Industriegebiets GI soll die maximale Gebäudehöhe von 25 m auf 40 m erweitert werden.
- Im Süden soll im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 die maximale Gebäudehöhe von 16 m auf 25 m erweitert werden.
- Weiterhin wird die öffentliche Grünfläche zwischen der Eschbacher Straße und dem Gewerbegebiet auf dem Flst. Nr. 4482 vergrößert.



Abb.1: Deckblatt der vorliegenden 5. Änderung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

### 2.1 Arten, Biotope und biologische Vielfalt

#### Vorbemerkung

Die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für den geplanten Bebauungsplan richtet sich nach den Erfordernissen der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hierbei stehen der Schutz der Arten, ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt, der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen und die Einflüsse auf das Landschaftsbild im Vordergrund. Die artenschutzfachliche Abarbeitung erfolgte gesondert über eine artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien und eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für Vögel (siehe Anlage 1).

#### Schutzgebiete

Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Etwa 500 m westlich liegen jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Flugplatz Bremgarten“ (Nr.: 3.15.030), das Vogelschutzgebiet „Bremgarten“ (Nr.: 8011441) und das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ (Nr.: 8111341). In ca. 700 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Flugplatz Bremgarten“ (Nr.: 3.250).

Für das westlich nahegelegene FFH- und das Vogelschutzgebiet sind aufgrund der räumlichen Distanz keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Bestand

Grundlage vorliegender Bestandsbetrachtung ist die 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Eschbacher Tor“ vom 26.06.2015. Danach ist das Planungsgebiet zwischen Max-Immelmann-Allee im Westen und der Eschbacher Straße im Süden durch einen Industriestandort und eine Gewerbefläche gekennzeichnet. Nach Norden grenzt ein kleines Wäldchen mit vorgelagertem Staudensaum und Reptilienbiotopen an den Änderungsbereich. Entlang der östlichen Gebietsgrenze finden sich artenreiche Gehölz- und Heckenstrukturen mit Ruderalflächen (E 3), die in einen Wirtschaftsweg und weiterhin in eine gehölzbestandene Grünfläche (G 19) und eine Aufforstungsfläche (A 10) übergeht.

Die aktuelle Nutzung ist gekennzeichnet durch bestehende Bebauung im Süden an der Eschbacher Straße sowie durch großflächige, vielfach magere Grünlandstrukturen, die mit einzelnen Bäumen bestanden sind.

### Konflikt

Die Anhebung der Geschosshöhen hat keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl. Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Eingriffe in festgesetzte private und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen. Die angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen sind von den vorliegenden konkreten Planungsabsichten als auch durch die Änderung der Bebauungsvorschriften nicht betroffen.

Die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften beinhaltet im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Die Art der Begrünung für *straßenbegleitende Grünflächen* (Pkt. 1.7.1 der Bebauungsvorschriften) wird aufgrund örtlicher Gegebenheiten einheitlich geregelt und vereinfacht. Aufgrund der geringen Flächengröße wird auf eine differenzierte Festsetzung der Grünflächen im Bereich der Baumscheiben verzichtet.
- Für die erforderliche Bepflanzung Grünflächen auf *privaten Grundstücksflächen* (Pkt. 1.7.2 der Bebauungsvorschriften) wird zum besseren Verständnis eine einheitliche Formulierung gewählt. Der Umfang der Bepflanzung bleibt unverändert. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist im Verbandgebiet nicht erwünscht und wird aus den Festsetzungen gestrichen. Auf die rein gestalterischen Vorgaben im Bereich der privaten Grünflächen wird verzichtet, da sich diese in der Praxis nicht bewährt haben und die einzelnen Grundstückseigentümer zukünftig ihre Grünflächen, angepasst an die entsprechenden Gegebenheiten, individuell gestalten können.
- Für die Bepflanzung privater PKW-Stellplätze (Pkt. 1.7.3 der Bebauungsvorschriften) erfolgt zukünftig eine klare Zuordnung der festgesetzten Baumpflanzungen, um eine Gliederung und Beschattung der Parkfläche zu gewährleisten. Der Umfang der Bepflanzung bleibt unverändert bestehen.
- Die Festsetzung zu Begrünung von Flachdächern mit Dachbegrünungsbonusregelung (ehemals Pkt. 1.7.4 der Bebauungsvorschriften) entfällt. Damit soll gewährleistet werden, dass der Grünflächenanteil von 20 % nicht unterschritten und somit eine Durchgrünung des Gewerbeparks weiterhin gewährleistet wird.

Weiterhin wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Pflanzliste überarbeitet und vereinheitlicht.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bebauungsvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope zu erwarten. Der festgesetzte Grünflächenanteil und der Umfang der Bepflanzung bleiben unverändert bestehen.

Positiv ist die Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Eschbacher Straße zu bewerten.

#### **Fauna:**

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien und eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für Vögel durchgeführt (siehe Anlage 1).

*Reptilien:* Im Plangebiet wurden sowohl Individuen der Zauneidechse sowie der Mauereidechse nachgewiesen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Das Maßnahmenkonzept wird im weiteren Verfahrensverlauf ausgearbeitet und soll im Artenschutzgutachten detailliert dargestellt werden.

*Vögel:* Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Boschert 2013) wurde eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe Vögel durchgeführt. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig, die in der Potenzialabschätzung dargestellt sind (siehe Anlage 1).

## **2.2 Geologie und Boden**

Geologie: In der Niederterrasse kamen in der Würmeiszeit quartäre Rheinkiese und sande alpiner Herkunft in großer Mächtigkeit zur Ablagerung. Örtlich wurde entlang der Schwarzwaldtäler auch Schwarzwaldschotter abgelagert.

#### Boden:

Als Bodentyp herrschen im Bereich der Niederterrasse mittel und mäßig tief entwickelte Rötliche Parabraunerde und untergeordnet Parabraunerde-Braunerde aus Niederterrassenschotter vor. Als Bodenarten finden sich lehmiger Sand und sandiger Lehm, schwach bis mittel kiesig mit geringer Wasserdurchlässigkeit.

In Bezug auf die Funktion **Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen** werden die Böden der Bewertungsstufe 2,5 (mittel bis hoch) und hinsichtlich der Funktionserfüllung als **Standort**

für **Kulturpflanzen** der Bewertungsstufe 2 (mittel) zugeordnet. In Bezug auf die Funktion **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** werden sie der Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) zugeordnet. Die Gesamtwertung liegt bei 2,83 (hoch).

Als **Standort für naturnahe Vegetation** wird für beide Bodenarten die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

In der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) ist das Planungsgebiet als Siedlungsboden dargestellt.

Bei Siedlungsböden ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung (Bodenfruchtbarkeit; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; Filter und Puffer für Schadstoffe; Standort für naturnahe Vegetation) pauschal der Bewertungsklasse 1 (= gering) zuzuordnen.

#### Vorbelastung

Bestehende Vorbelastung durch bereits vorhandene Bebauung und festgesetzte GRZ von 0,8 für das Industrie- und Gewerbegebiet lt. rechtskräftigem Bebauungsplan.

#### Konflikt

Die Anhebung der Geschosshöhen hat keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl. Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die geplante Erhöhung der Geschossigkeit positiv auf den Umweltbelang Boden bewertet werden.

Durch die geplante Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden zu erwarten.

### **2.3 Fläche**

#### Bestand

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zur 2. Änderung und Neufassung „Eschbacher Tor“ als Gewerbegebiet und als Industriegebiet festgesetzt.

#### Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die ge-

plante Erhöhung der Geschossigkeit positiv auf den Umweltbelang Fläche zu sehen, da eine potenzielle Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden werden kann.

## **2.4 Klima und Luft**

### Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (Bremgarten 1720 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. Das Untersuchungsgebiet gehört zu den am stärksten wärmebelasteten Regionen Deutschlands. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 600-700 mm. Die Hauptwindströme kommen aus süd- bis südwestlicher Richtung. Bei wolkenarmen und schwachwindigen Wetterlagen treten tagsüber und in den frühen Nachtstunden häufig Winde aus nord- bis nordöstlicher Richtung auf.

### Bewertung

Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung von geringer Priorität.

### Vorbelastung

Festgesetzte GRZ von 0,8 im Industriegebiet und auf der Gewerbefläche.

### Konflikt

Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert, wodurch keine Konflikte durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Flächenversiegelung zu erwarten sind.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.



## **2.5 Wasser**

### **2.5.1 Grundwasser**

#### Vorbemerkung

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

#### Bestand

Der Gewerbepark liegt im Bereich des größten Grundwasser-Reservoirs des Landes BW. Die Flächen nördlich und südlich des Gewerbeparks sind als Grundwasserschonbereich ausgewiesen. Aufgrund des hohen Salzgehaltes aus dem Kalibergbau und der ehemals militärischen Nutzung des Gewerbeparks wurde der Bereich zwischen Buggingen und Tunsel ausgespart. Dennoch ist das Grundwasserdargebot im Bereich des Gewerbeparks ebenso wertvoll und groß, wie das in den angrenzenden ausgewiesenen Schonbereichen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Grundwassermächtigkeit liegt bei 20 – 60 m. Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich der Niederterrasse durchschnittlich bei 12 - 14 m. Die flächenhafte Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist im Gebiet als mittel einzustufen.

#### Bewertung

Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen zu.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

#### Konflikt

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten

verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Da die Planfläche bereits als Industriestandort und als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und sich durch die vorliegende Planung die GRZ von 0,8 nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

## **2.5.2 Oberflächenwasser**

### Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **2.6 Landschaftsbild und Erholung**

### Bestand

Innerhalb des Gewerbeparks liegt der Änderungsbereich gut einsehbar an der Max-Immelmann-Allee und der Eschbacher Straße und ist im Westen und Süden von bestehenden Gewerbeflächen umgeben. Von Osten und Norden her ist die Fläche durch die bestehenden Gehölzstrukturen gut in die Landschaft eingebunden. Die Fläche selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung und Neufassung „Eschbacher Tor“ als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Planungsgebiet selbst sind weder Einrichtungen zur Erholungsnutzung vorhanden, noch ist das Gebiet zur Erholungsnutzung (Radfahren, Fußgänger usw.) zugänglich.

### Vorbelastung

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entlang der Max-Immelmann-Allee und Eschbacher Straße.

### Konflikt

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung durch zusätzlichen Verlust von unbebauten Freiflächen gegeben.

Durch die geplante Erhöhung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen von 25 m auf 40 m bzw. von 16 m auf 25 m ergeben sich jedoch visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Das Gebiet ist jedoch von Süden zur freien Landschaft hin, durch die bestehenden Gehölzflächen, gut eingegrünt.

Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild durch die geplante Erhöhung der Gebäude sind darüber hinaus vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von unbebauten Freiflächen zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Durch die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.7 Mensch/Wohnen**

### Bestand

Die Ortschaft Bremgarten im Westen und Eschbach im Osten liegen jeweils ca. 1,5 km bzw. 1,2 km vom geplanten Änderungsbereich entfernt. Tunsel liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung. Im Gewerbepark selbst sind keine Wohnnutzungen im Sinne von ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebieten vorhanden bzw. geplant.

### Vorbelastung

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entlang der Max-Immelmann-Allee und Eschbacher Straße.

### Konflikt

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Konflikte auf den Umweltbelang Mensch.

## **2.8 Kultur- und Sachgüter**

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind im Gebiet nicht bekannt.

## **2.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung**

Nach eingehender Prüfung kann das bisher geplante Leitungsnetz den zusätzlich entstehenden Bedarf durch die geplante Nachverdichtung aufnehmen.

### 3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengeneese		Einflussfaktor für die Bodengeneese	Einflussfaktor für die Bodengeneese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

### 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

## 5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird ist die Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gewerbepark beabsichtigt mit vorliegender 5. Bebauungsplanänderung „Eschbacher Tor“ eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Geschossigkeit. Die bestehende GRZ von 0,8 soll dabei nicht verändert werden. Weiterhin wird eine Vereinheitlichung der Bebauungspläne für das Verbandgebiet durchgeführt, die auch den vorliegenden Bebauungsplan betreffen.

Die vorliegenden Änderungen sind auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu betrachten und hierbei der Vermeidung potenzieller zusätzlicher Versiegelung un bebauter Freiflächen.

Für die Schutzgüter **Boden, Fläche, Arten / Biotop, Klima und Grundwasser** sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. **Oberflächenwasser** sind im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen.

Für den Umweltbelang **Landschaftsbild** ergeben sich durch die Erhöhung der Geschossigkeit visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit verbundenen potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von un bebauten Freiflächen, ist dies jedoch zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

**Kultur- und Sachgüter** sind im Gebiet nicht bekannt.

Für den **Umweltbelang Mensch** sind durch die vorliegenden Planungen keine Auswirkungen zu erwarten.