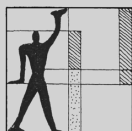
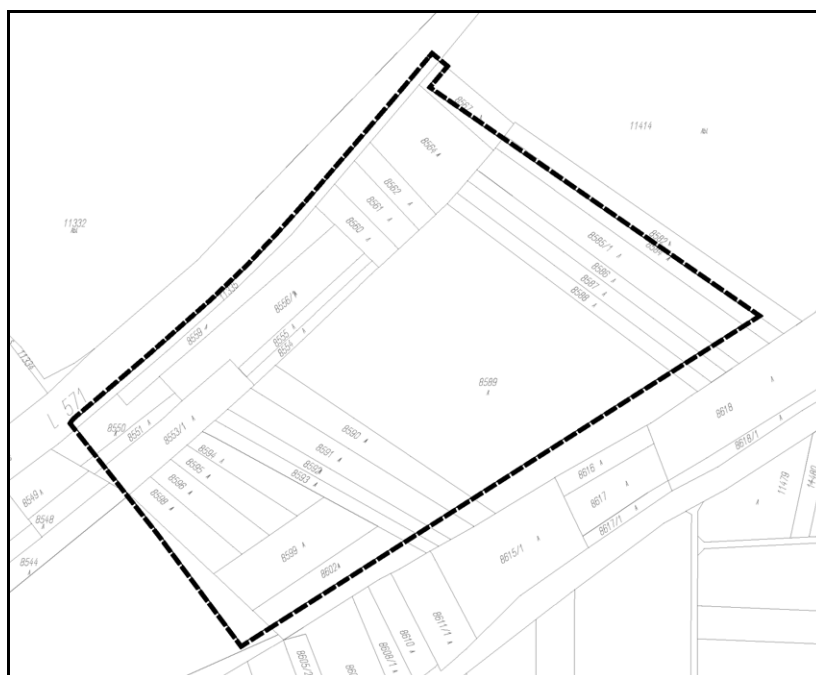


Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Juli 2019

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

Hannes Trietsch (M.Sc)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Walzbachtal
im August 2019

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE = Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 BauNVO.

Im GE sind zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art außer: Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren,
- ▶ Lagerhäuser und Lagerplätze,
- ▶ öffentliche Betriebe,
- ▶ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ▶ Tankstellen, sofern sie dem Gewerbebetrieb selbst dienen.

Nicht Teil des Bebauungsplanes und unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Beherbergungsbetriebe,
- ▶ Bordelle, Sexshops und Erotikzentren,
- ▶ Geschäftsgebäude,
- ▶ Tankstellen, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- ▶ Vergnügungsstätten.

1.1.1 Lärmkontingentierung

In den Baugebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
GE 1a-b	60	50
GE 2a-b	60	50
GE 3a	60	52
GE 3b	60	60
GE 4	60	60

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis B (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m ²	EK,zus Nacht in dB(A)/m ²
A	165,0°	265,0°	0	0
B	265,0°	165,0°	5	0

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger-System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3472100,0	5430528,0

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Technisch oder funktional notwendige Gebäudeteile dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 20% der Dachfläche um maximal 4 m, im GE 1a auf maximal 10% der Dachfläche um maximal 2 m, überschreiten. Diese Gebäudeteile müssen mindestens 2 Meter vom Gebäuderand einrücken.

Energetechnische Anlagen dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um 1,5 m überschreiten.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Zufahrten und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen.

1.3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß der Baugrundstücksgröße beträgt im GE 2.500 m².

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch Eintrag in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine öffentliche Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmungen 'Zufahrt' festgesetzt.

In den Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt (die Lärmpegelbereiche IV bzw. V). Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

1.7 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB)

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'BR' (Baumreihe) sind insgesamt mindestens 9 Bäume in Reihe mit dazwischenliegenden Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen anzupflanzen oder zu erhalten. Die bestehenden alten Straßen-Obstbäume sind dabei vorrangig zu erhalten.

In den öffentlichen Grünflächen sind zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen, auf dafür geeigneten Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Entwässerung von Stellplätze

Offene PKW-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Hierbei sind dann versickerungsfähige, begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasenpflaster) zu wählen, d.h. eine Befestigung mit voll versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton, ist dabei nicht zulässig.

Alternativ darf das Regenwasser von offenen PKW-Stellplätzen, soweit wasserrechtlich zulässig, an anderer Stelle auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen sind unzulässig.

1.8.4 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel (z.B. LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung auf den Privatgrundstücken sowie die Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Flächen eingesetzt werden.

Die Leuchten dürfen nicht auf Altholzbestände oder Bäume mit Fledermausquartieren ausgerichtet werden. Die Außenbeleuchtung darf nur nach unten abstrahlen. Die Beleuchtung in den Baugebieten muss ins Baugebiet ausgerichtet sein. Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei die Lichtwerbeanlagen im GE insgesamt eine Flächengröße von 30 m² nicht überschreiten dürfen und insektenfreundlich auszuliegen sind.

In der Nacht von 20 Uhr bis 6 Uhr ist die Außenbeleuchtung auf die unbedingt notwendige Beleuchtung (z.B. Notbeleuchtung, Wegebeleuchtung mit engem Lichtkegel, reduzierte Straßenbeleuchtung) zu reduzieren.

1.8.5 Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Zum Schutz überwinternder Fledermäuse sind vor Gehölzrodungen Kontrollen von Baumhöhlen im Frühherbst (mittels Spiegel- bzw. Endoskopuntersuchung) durchzuführen und die Baumhöhlen bei Negativnachweis zu verschließen; bei Fledermausbesatz muss der Ausflug abgewartet werden und dann die Höhle verschlossen werden.

1.8.6 Durchlässigkeit für Kleintiere

Zäune oder Zaunanlagen als Grundstückseinfriedung sind im unteren Bereich für Kleinsäuger (bis Igelgröße) durchgängig zu gestalten.

Entlang der Verkehrswege ist auf durchgehende hohe Bordsteinkanten und andere Wanderhemmnisse für Kleintiere (z.B. Kreuzkröten) zu verzichten.

1.9 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 25 BauGB)

1.9.1 Pflanzungen in Baugebieten

Die Gewerbegebiete sind entlang der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet Hafnersgrund und entlang der L 571 mit mindestens 1,5 m hohen Sträuchern oder begrünten Zaunanlagen einzugrünen ohne Berücksichtigung von Gebäudeflächen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten und -zuwegungen.

Die oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und als gärtnerische Anlagen dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und müssen als Grünflächen unter Anrechnung begrünter Anteile teilversiegelter Flächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Dabei sind die max. 0,5 m von den Straßenverkehrsflächen entfernten Grundstücksflächen, soweit diese nicht für Ein- oder Ausfahrtsbereiche benötigt werden, als Wiese anzulegen.

Je angefangene 500 m² versiegelter Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Dächer von Verwaltungsgebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5% Dachneigung sind als Gründächer auszuführen.

1.9.2 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen.

Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen).

Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

1.10 Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit der Festsetzung Nr. 1.10 festgesetzten Anpflanzungen sind als interne Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen flächenanteilig den Baugrundstücken zu 35.670 62.200-teln zugeordnet:

- ▶ Entwicklung einer Streuobstwiesenfläche im Bereich ´Breitwiesen / Beim Teufelsbrückle´ (auf den Flurstücken Nr. 18186, 18187, 18188 innerhalb der Gemarkung ´Breitwiesen´ und Flurstück Nr. 10851 innerhalb der Gemarkung ´Beim Teufelsbrückle´) durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, Wiesenansaat und Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsorten (Flächengröße mind. 16.210 m²); entlang des Walzbaches Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur durch entsprechende Initialansaat (Flächengröße mind. 1.740 m²),
- ▶ Entwicklung eines großflächigen Feuchtgebietskomplexes im Bereich ´Schiffthal´ (auf den Flurstücken Nr. 11548 und 11547 innerhalb der Gemarkung ´Schiffthal´) durch Initial-Ansaat bzw. -Anpflanzung bzw. Eigenentwicklung (Flächengröße 10.540 m² - 8.000 m² Nasswiese und mind. 2.540 m² Gebüsche feuchter Standorte),
- ▶ Entwicklung hochwertiger Streuobstbestände (Flächengröße mind. 4.720 m² auf den Flurstücken Nr. 12210, 12259 und 12231 innerhalb der Gemarkung Hinter der Steig) durch Umwandlung der Wirtschaftswiesenflächen zu extensiv bewirtschafteten Wiesen mit Streuobstbestand; Ergänzungspflanzung der bestehenden Obstbaumreihe; Verwendung von hochstämmigen, robusten, historischen Obstbaumsorten; Anbringung und anschließende regelmäßige Wartung/Pflege von jeweils fünf Fledermauskästen am Altbaumbestand,
- ▶ Entwicklung eines hochwertigen Streuobstbestandes (Flächengröße 3.130 m²) im Bereich ´Säulingen´ (auf den Flurstück Nr. 11968 innerhalb der Gemarkung Säulingen) durch Umwandlung einer Wirtschaftswiesenfläche zu extensiv bewirtschafteter Wiese mit Streuobstbestand; Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsorten.

Im Falle zusätzlichen Kompensationsbedarfs aufgrund der Planänderung soll dieser nach Möglichkeit im Plangebiet erbracht werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache der Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie einschließlich ihrer Konstruktionshöhe aufweisen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon abweichend ist in den öffentlichen Grünflächen an der Gebietszufahrt insgesamt eine Sammelwerbeanlage für die im Geltungsbereich ansässigen baulichen Nutzungen zulässig, die auch nicht an der Stätte der Leistung liegen und eine max. Höhe von 7 m über Gelände und einer maximale Breite von 3 m haben darf (vorbehaltlich der straßenrechtlichen Zulässigkeit, s. Teil A-4 Hinweise, Anbauverbot).

Werbeanlagen dürfen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen. Als Oberkante der Außenwand gilt der Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder, falls ein solcher nicht gebildet werden kann, der obere Abschluss der Wand.

Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 25 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbefläche bzw. Hinweistafeln auf den Baugrundstücken beträgt 3,0 m.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsame Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander und mit den Gebäuden auf dem Baugrundstück gestalterisch abzustimmen.

Bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Lichtwerbeanlagen dürfen im GE insgesamt eine Flächengröße von 30 m² nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An den Baugebietsrändern, die zur öffentlichen Gebietszufahrt des Gewerbegebiets Hafnersgrund oder zur L 571 ausgerichtet sind, sind die Grundstückseinfriedungen nur als offene Zaunanlagen in Form von Draht- oder Holzzäunen mit Berankungen sowie Hecken zulässig. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.6 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 LBO)

In den Baugebieten sind flächige Auffüllungen des vorhandenen natürlichen Geländes, deren Abstand von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 10 m unterschreitet, nur bis zu einer Höhendifferenz von 1,50 m bezogen auf die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes oder der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Hiervon abweichend darf in Verlängerung der westlich im Gewerbegebiet Hafnersgrund anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Steigung nach Osten von bis zu 30° angeschlossen werden.

Der Anschluss an das natürliche Gelände der Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen muss bei allen flächigen Auffüllungen übergangslos hergestellt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Festgesteine des Oberen Muschelkalks zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Baugeologischen Büros Biller & Breu GdbR, Waghäusel-Kirrlach vom 23.05.2012 vor, das Angaben zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit enthält.

Ergänzend zum bereits vorhandenen Übersichtsbaugrundgutachten werden für Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bohrungen

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Die Vermeidung von Abfällen ist zu priorisieren (§6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Daher ist bei Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort anzustre-

ben. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, wird eine Prüfung einer vorrangigen Verwertung empfohlen.

Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden, die beiden in Baden- Württemberg gültigen technischen Hinweise einzuhalten. Diese sind, „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004, „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden- Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3“. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk einzuhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten des Ing.-Büros Biller & Brey werden im Rahmen von Verfüllungen, Hinterfüllung von Arbeitsräumen und Auffüllungen ggf. die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen. Gleichzeitig besagt das Gutachten, dass Sickerwässer und Vernäsungszonen im Untergrund auftreten. Es ist daher durch die Antragstellerin zu prüfen und geeignet sicherzustellen, dass bei Verwendung und Verwertung vorgenannter Stoffe die Einbaubedingungen und insbesondere die hydrogeologische Situation am Ort hierzu geeignet sind.

Im Zuge der Erschließung des Plangebiets ist mit anfallendem Bodenaushub verbunden mit der Frage nach dessen Verwertung zu rechnen. Es wird empfohlen, den Umgang mit gelöstem Aushub frühzeitig in die Planung aufzunehmen und z. B. in Form eines Verwertungskonzepts zu regeln.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden

Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung und Ausführung hierzu auch die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Der Flurname "Hafnersgrund" deutet auf den ehemaligen Standort einer Töpferei hin. Bei geplanten Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist somit im Vorfeld zu prüfen, ob vor der Bebauung ggf. eine archäologische Untersuchung notwendig ist. Die Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe ist daher rechtzeitig an den entsprechenden Verfahren zu beteiligen.

Grundwasser

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Oberirdische Gewässer

Bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen ist auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung).

Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes zum Starkregenmanagement kann nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.

Abwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, erteilt werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/ Industrieabwasser/AwSV

Zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen, die wassergefährdende Stoffe lagern, abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden, ist die Genehmigung bzw. Zustimmung der Unteren Wasserbehörde/Immissionschutzbehörde erforderlich.

Aus Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dürfen keine Stoffe austreten und Gewässer und Boden verunreinigen, weder bei bestimmungsgemäßigem Betrieb noch bei Betriebsstörungen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen und eine evtl. Berankung von Zäunen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Es stehen insbesondere zur Auswahl:

Bäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),

Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Obstbäume: regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

Hinsichtlich der fachgerechten Bepflanzung und Pflege wird auf die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten", die DIN 18917 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten" und die DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" sowie die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 hingewiesen.

Bei der Errichtung von baulichen Nebenanlagen ist die Verwendung von Gründächern empfehlenswert.

Technische Erschließung

Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens vorzulegen. Für eine evtl. zentrale Einleitung in den Walzbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In der Brettener Straße, dem Hauweg und der L 571 verlaufen Erdgasleitungen der Erdgas Südwest Netz GmbH.

Abfallentsorgung

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dafür sind entweder ausreichende Wendemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum oder auf den angeschlossenen gewerblichen Grundstücken zu errichten. Für die Abfallsammelfahrzeuge ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55m und an den Ladestellen, sofern die Abfälle am Straßenrand bereitgestellt werden, eine Arbeitsbreite von mindestens 5,35m (240L-Behälter) und 5,85m (1,1m³-Behälter) erforderlich. Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn mindestens 4m und im Ladebereich 4,3m bzw. 6,0m haben. Eventuell geplante Bäume sind in diesem Bereich dauerhaft zurückzuschneiden.

Energie

Zur Minderung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes werden kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Südorientierung der Fenster sowie natürliche Belichtung und Lüftung, für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Maßnahmen zur Reduzierung des sommerlichen Kühlbedarfs sowie des Strombedarfs zwecks energetischer Optimierung und für den Klimaschutz angeregt.

Zementwerk

Es wird darauf hingewiesen, das östlich und nord-östlich des Plangebietes ein Zementwerk bzw. ein aktiver Steinbruchsbetrieb besteht. Auf mögliche Emissionen bzw. Verkehrsbelastungen durch das Zementwerk (z.B. kurzzeitige Sperrungen der L 571 bei Sprengarbeiten) wird hingewiesen.

Vom Zementwerk und vom Steinbruch gehen produktionsbedingt Emissionen (im Wesentlichen Staub, Lärm und Vibrationen) aus. Die Staubemissionen können sich bei ungünstigen Wind- und Temperaturverhältnissen auf das Gewerbegebiet niederschlagen. Die in dem geplanten Baugebiet geltenden Grenzwerte sind einzuhalten. Objektive Grenzwertfestsetzung und subjektive Wahrnehmung der Erschütterungen sind jedoch nicht gleichzusetzen. So werden Vibrationen > 2 mm/s bereits als furchterregend wahrgenommen, erlaubt sind im Gewerbegebiet bis zu 20 mm/s. Für Unternehmen aus dem Bereich der Feinmechanik, Optik und Akustik kann das Plangebiet wegen möglicher Störungen durch das Zementwerk (insbesondere Sprengaktivitäten und diffuse Staubemissionen) weniger geeignet sein.

Eine Wahrnehmung der Emissionen kann nicht ausgeschlossen werden, insbesondere in Obergeschossen. Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorgaben müssen Steinbruchfahrzeuge mit einem Rückfahr-Warnsignal versehen werden, das auch in dem Baugebiet hörbar sein kann.

Auf die Technische Regel zum Sprengstoffrecht Sprengarbeiten (SprengTR 310 - Sprengarbeiten) wird hingewiesen.

Anbauverbot

Nach den Bestimmungen des Straßengesetzes muss zum bestehenden Fahrbahnrand der L 571 ein Bauabstand von mindestens 20 m eingehalten werden. Dieser Bauverbotsstreifen gilt für bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art,

ebenso für Werbeanlagen und Ausstellungsflächen. In der Bauverbotszone können nur dann ausnahmsweise Stellplätze und/oder Fahrgassen zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit auf der L 571 hierdurch nicht beeinträchtigt wird (z.B. Blendung).

Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen), die errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde, die im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr entscheidet.

Kreuzkröte

Der Bereich des Bebauungsplans ist nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" kein ausgesprochener Lebensraum oder Fortpflanzungsraum der Kreuzkröte, da die Tiere als Pionierart im weiteren Umfeld um den Lebensraum Steinbruch in Einzel-exemplaren vorkommen. Es wird daher auch als Aufgabe einer ökologischen Baubegleitung angesehen, ein besonderes Augenmerk auf diese Tierarten und ihre Lebensräume zu legen. Wenn wider Erwarten ein Ausbreitungsdruck von Amphibien in das Plangebiet hinein festgestellt werden sollte, müsste im Zweifel auch an das Aufstellen und Betreuen von Sicherungszäunen gedacht werden. Vor diesem Hintergrund sollte die ökologische Baubegleitung auch darauf achten, dass durch Bauabläufe und Bauarbeiten keine für Pionierarbeiten geeigneten oder attraktiven Lebensstätten geschaffen werden, da sich dadurch artenschutzrechtliche Problemlagen verschärfen würden.

DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 vom Januar 2018 und die DIN 45691 vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) werden im Rathaus der Gemeindeverwaltung Walzbachtal, Wössinger Straße 26-28, 75045 Walzbachtal zur Einsicht bereitgehalten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung	28
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplan	29
3.2 Regionalplan	29
3.3 Flächennutzungsplan	29
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	29
3.5 Klassifiziertes Straßennetz	30
4. Bestandsanalyse	30
4.1 Gelände	30
4.2 Erschließung	30
4.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen	31
5. Ziele der Planung	31
5.1 Grundzüge der Planung	31
5.2 Nutzungskonzept	32
5.3 Erschließung	32
5.4 Lärmschutz	33
5.5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	34
5.6 Planungsrechtliche Festsetzungen	34
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 44
 B - 3: Umweltbericht	

B - 1: Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' sah im ortsbewandten Nord-Osten des Plangebiets einen Erschließungsstich mit beidseitig kleinteiligen Gewerbegrundstücken vor. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung einer Ansiedlung großflächigen Gewerbes mit Hallenbauten mit weitgehendst gleicher EG-Höhe und eigener Zufahrt von der L 571 geschaffen werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Gegenüber dem Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' wird in der 1. Änderung ein kleinerer Geltungsbereich gewählt, der sich auf den nordöstlichen Bereich beschränkt. Weitere wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere:

- ▶ die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen (OK), die zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes angepasst werden sollen,
- ▶ den Wegfall des Erschließungsstichs,
- ▶ die erweiterte Zulässigkeit von Geländeänderung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 39.860 m² liegt im nordöstlichen Anschluss an die Gebietszufahrt zum 'Gewerbegebiet Hafnersgrund'. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße 571, im Nordosten durch die bewaldete Fläche des Abbaugebietes des Zementwerks und im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) begrenzt. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke Nr. 8554, 8555, 8556/1, 8559, 8560, 8561, 8562, 8564, 8594, 8595, 8596, 8598, 8599 ganz sowie teilweise die Flurstücke Nr. 8532, 8550, 8551, 8553/1, 8567, 8584, 8585/1, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8602, 11335 (L 571). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) zu entnehmen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Walzbachtal im Mittelbereich Karlsruhe in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein an der Landesentwicklungssachse Karlsruhe - Bretten (- Heilbronn).

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Walzbachtal als nicht zentraler Ort ausgewiesen. Das Plangebiet ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung dargestellt.

Nördlich und nordöstlich vom Plangebiet befindet sich der Steinbruch des Zementwerks, der im Regionalplan als Konzession / Abbaustandort für oberflächennahe Rohstoffe dargestellt ist. Südöstlich vom Plangebiet liegt eine als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I ausgewiesene Fläche, südwestlich die Siedlungsfläche des Ortsteils Wössingen (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) im Bestand und nordwestlich eine Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Bestand.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Bereich ist im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan als "gewerbliche Baufläche" (G) in Planung dargestellt. Nördlich befindet sich eine Fläche für Wald, im Nordosten und Südosten Flächen für die Landwirtschaft.

Südwestlich befindet sich ebenfalls gewerbliche Baufläche. Südwestlich bei der Bestandsnutzung eines Bulldog-Oldtimer-Vereins ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Vereine' und zwischen gewerblicher Baufläche und Ortsrand eine Grünfläche dargestellt. Nordöstlich sind Flächen für Abgrabungen in Planung dargestellt

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund".

An letzteren grenzen die Klarstellungssatzung der Gemeinde Walzbachtal für den Ortsteil Wössingen vom 22.12.1977, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bitschengäßle II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.1993, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.10.2001, der Bebauungsplan „Bitschengäßle I“, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 25.02.1993 sowie der Bebauungsplan „Sondergebiet Zementwerk“ vom 10.10.1991.

3.5 Klassifiziertes Straßennetz

Von der L 571 ist von mit Hochbauten jeder Art ein Abstand von 20 m einzuhalten (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn). Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen, die errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde, die im Benehmen mit dem Regierungspräsidium entscheidet.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt vor dem Ortseingang von Wössingen nordöstlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet Hafnersgrund gegenüber der Zufahrt zum Zementwerk. Das Gelände im Plangebiet und die L 571 steigen von Westen nach Osten an und bildet eine topografische Wanne (Absenkung in der Mitte) aus. Im Bereich der geplanten Zufahrt liegt die Geländehöhe auf ca. 200 m ü.NN.

Nördlich der L 571 und im östlichen Anschluss an das Plangebiet steigt das Gelände steil an.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Planstraße des Gewerbegebiets Hafnersgrund und die L 571 mit Anschluss an die B 293 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

ÖPNV-Anbindung besteht am Bahnhof Wössingen bzw. an der Haltestelle Wössingen Ost beim Zementwerk (Linie S 4 des Karlsruher Verkehrs-Verbundes).

4.2.2 Entwässerung

Es kann an die Kanäle in den umliegenden Straßen bzw. das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebiets Hafnersgrund angeschlossen werden.

4.3 Bestehende und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt an der L 571 zwischen dem Ortsrand von Wössingen mit vorgelagertem Gewerbegebiet und dem Zementwerk und wird heute vor allem landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt. Entlang der L 571, östlich und südlich bestehen Baumpflanzungen.

Am Hauweg liegen Bestandsnutzungen des Vereins Bulldog-Oldtimer-Team Wössingen e.V.. Nördlich der L 571 liegt das Gewerbegebiet 'Bitschengässle'.

In Kombination zu den gewerblichen Flächen 'Bitschengässle' und 'Zementwerk' ist die Gebietslage als sehr günstig für Gewerbe einzustufen. Ebenso günstig ist die äußere Erschließung, die ohne Ortsdurchfahrten über die L 571 und die B 293 möglich ist und gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine eigene Zufahrt erhalten kann.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entwickelt werden.

Um eine großflächige Firma mit Hallenbauten mit weitgehend gleichem EG-Niveau anzusiedeln zu können, sollen die zulässigen Höhen angepasst und die Geländeübergänge dennoch in die Umgebung eingefügt werden. Das Areal soll keine interne Straßenerschließung, dafür aber eine (weitere) eigene Zufahrt erhalten.

Die bisherigen Festsetzungen sollen berücksichtigt werden und nur in Teilen Modifikationen erfahren. Wichtige Planungsprämissen sind dabei:

- ▶ eigene Zufahrt,
- ▶ Zufahrtsbreite & -zahl nur zeichnerisch reglementieren,
- ▶ Erhöhung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für Hallengebäude mit Dachaufbauten,
- ▶ GRZ von 0,8,

- ▶ nur randliche Reglementierung der Aufschüttungshöhe, keine Reglementierung der Abgrabungstiefe,
- ▶ ausnahmsweise Zulässigkeit von Lichtwerbung.

5.2 Nutzungskonzept

Es sollen Hallenbauten mit über 10 m Gebäudehöhe über einer Geländehöhe von 200 m ü.NN ermöglicht werden. Hiervon abweichend soll zum bestehenden Gewerbegebiet und zur L 571 hin ein höhenmäßiger Übergang geschaffen werden. Diese sollen zudem Anlagen für regenerative Energie und auf Teilen der Dachfläche 4 m hohe, zurückgesetzte Dachaufbauten erhalten dürfen.

Der Geländehöhenversprung aufgrund der Planumbildung soll zum angrenzenden Gewerbegebiet hin möglichst durch Gebäude verdeckt werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll ergänzend zur Anbindungsmöglichkeit über die Planstraße des Gewerbegebiets Hafnersgrund eine eigene öffentliche Zufahrt von der L 571 erhalten. Der Wegfall des Erschließungsstichs senkt den Erschließungsflächenanteil im Plangebiet.

Der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Die fußläufige Anbindung erfolgt nur über die angrenzende Planstraße.

Ein separater Radweg zum Plangebiet ist nicht vorgesehen - entlang der Landstraße besteht für einen solchen Weg topografiebedingt ein zu geringer Abstand.

5.3.2 Technische Erschließung

Die Entwässerung und die Frischwasserversorgung sollen weiterhin als Teil des Gewerbegebiets Hafnersgrund (Trennsystem, Regenrückhaltebecken mit Klärbecken) erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist im Plangebiet aufgrund des schluffigen bzw. tonigen Bodens rechnerisch zwar nicht möglich, dennoch findet heute eine 'Teil'-Versickerung des Regens in den Untergrund statt.

5.4 Lärmschutz

Zum Bebauungsplan ist der Fachbeitrag Schall (Teil B-6) vom Büro Modus Consult erstellt worden. Aufgrund des Entfalls der Straße und der damit verbundenen Flächenänderung ergibt sich die Notwendigkeit zu einer Modifizierung der Lärmkontingentierung. Aufgrund der neuen Zufahrt und der zwischenzeitlichen Mehrverkehre sind außerdem die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erneut untersucht. Die im Fachbeitrag angenommene Verkehrsverteilung lehnt sich an die informell gezeigte Projektplanung an, trifft jedoch hinsichtlich der genauen Verkehrsverteilung eigene plausible Annahmen, da sich das Vorhaben im vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplan ändern kann. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die für das Vorhaben auf der L 571 angesetzten Verkehre gegenüber dem dortigen Verkehr aufgrund der im Vergleich geringen Verkehrsmenge nur eine untergeordnete Rolle bei der lärmtechnischen Bewertung spielen.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet wirken von Westen und Süden die Immissionen von umliegenden bzw. im Plangebiet liegenden Verkehrswegen ein.

Dabei berechnen sich innerhalb des Plangebietes:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 66 / 57 dB(A) tags / nachts entlang der L 571 in Höhe des Knoten Brettener Straße im Südwesten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 67 / 59 dB(A) tags / nachts entlang der L 571 nördlich der Zementwerk-/Plangebietszufahrt im Norden,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 71 / 65 dB(A) tags / nachts im Westen des GE 2 an der L 555 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 49 / 40 dB(A) tags / nachts im verkehrslärmabgewandten Osten des Plangebietes und,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 52 / 44 dB(A) tags / nachts im Süden des Plangebietes.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) tags / nachts werden im Nahbereich der L 571 um bis zu 2 / 4 dB(A) tags / nachts überschritten, östlich der L 571 ab einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenachse tags und nachts eingehalten.

Nachdem sich aktive Schallschutzmaßnahmen, Gebäuderiegel bzw. Grundrissorientierungen an Gebäuden nicht zielführend festsetzen lassen, wird auf Grund der Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch den vorhandenen Straßen-

verkehr sowie der gewerblichen Nutzungen als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms sowie der Geräusche der umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Damit der Bauherr die Möglichkeit erhält, evtl. andere Verkehrsverteilungen oder beispielsweise Abschirmwirkungen auf dem Grundstück berücksichtigen zu dürfen, wird eine Abweichungsmöglichkeit auf Nachweis vorgesehen.

5.5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach Osten und Südosten bereits eingegrünt. Entlang der L 571 bleiben Bäume und Sträucher vorgesehen. Im Gebiet werden wie bisher private Gehölzpflanzungen gefordert.

Hinsichtlich Eingriffsregelung ist relevant, dass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Eingriff nur wenig ändert, leicht geringer ausfällt. Auf eine Änderung der Kompensationsmaßnahmen wird daher verzichtet. Der für den Bereich bisher vorgesehene externe Ausgleich wird flächenanteilig beibehalten.

5.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist auf die angrenzende Nutzung und das bisher bestehende Bauplanungsrecht abgestimmt, ein GE ist festgesetzt.

Abweichend von § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, Geschäftsgebäude, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben (insbesondere produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) zu fördern und Verdrängungseffekte durch Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Zudem werden aufgrund der dezentralen Gebietslage im Geltungsbereich kein Einzelhandel und keine Geschäftshäuser angestrebt.

Nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen werden ausgeschlossen, um keine betriebsfremden Verkehre in das Baugebiet zu ziehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der dezentralen Gebietslage und um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen, ausgeschlossen.

Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekte im Gebiet zu verhindern.

Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Förderung der angestrebten Gewerbebetriebe wird von Beherbergungsbetrieben im Gebiet abgesehen.

Aus den gleichen Gründen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nicht zugelassen. Zur Sicherung der beabsichtigten großstrukturierten gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung, auch Betriebswohnungen, ausgeschlossen. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden.

Die Festsetzung ist abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

Lärmkontingentierung

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

Die Kontingentierung stellt eine Sicherheit für die Gewerbetreibenden und das Umfeld dar und ist in der Restriktion angemessen.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Die Begrenzung der Grundflächenzahl verhindert eine zu große Versiegelung, sichert eine städtebaulich vertretbare Dichte im Plangebiet und entspricht der gebietstypischen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Da hier aufgrund der entfernteren Lage kein Übergang zu den Mischgebieten im Ort geschaffen werden muss, wird im Gegensatz zum südwestlich anschließenden Gewerbegebietsteil eine GRZ von 0,8 zugelassen.

► Höhe der baulichen Anlagen

Beabsichtigt ist die Ansiedlung einer großflächigen Firma mit Hallenbauten mit weitgehend gleichem EG-Niveau, die auf Grundlage der zulässigen Höhenscaffelung des bisher bestehenden Bebauungsplans nicht zulässig wäre. Um den landschafts- und ortsbildverträglichen Übergang der angestrebten Gebäudetypologie zur angrenzenden gewerblichen Nutzung und zum umliegenden Gelände zu begünstigen, werden die zulässigen Höhen gestaffelt, und zwar unter Berücksichtigung der Topografie, der südwestlich angrenzenden zulässigen Bebauung und der nordwestlich liegenden Ortszufahrt (L 571).

Höhenüberschreitungen durch hinter die Außenwand zurücktretende, technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile werden auf einem angemessenen Anteil der überbaubaren Fläche städtebaulich verträglich zugelassen, um die notwendige Flexibilität in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erreichen.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,5 m überschreiten und werden damit aufgrund ihrer ökologisch-energetischen Vorteilhaftigkeit begünstigt.

5.6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Baugrenzen schaffen Abstand und damit einen Übergang vom straßenseitigen Gebietsrand und berücksichtigen die Anbaubeschränkung für Hochbauten zur L 571. Die geplante Verbreiterung im Bereich der Gebietszufahrt wird berücksichtigt.

Im Geltungsbereich werden Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen, sie müssen jedoch zum Schutz der Nachbarn zu den Grenzen Abstand halten.

Das Gebiet wird hierdurch unter Berücksichtigung der Umgebung gegliedert.

Die Festsetzung ist abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

5.6.4 Größe der Baugrundstücke

Um eine zu große oder zu ungleichmäßige Zergliederung im Plangebiet zu verhindern, werden Mindestmaße der Baugrundstücksgrößen vorgegeben, die eine vielfältige gewerbliche Nutzungen offenhalten.

Die Festsetzung ist abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

5.6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll ergänzend zur Anbindungsmöglichkeit über die Planstraße des Gewerbegebiets Hafnersgrund eine eigene Zufahrt von der L 571 erhalten. In diesen Bereich wird die öffentliche Verkehrsfläche der L 571 zugunsten eines Linksabbiegestreifens aufgeweitet. Die Gebietszufahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Zufahrt' gewidmet, an ihr können Sondernutzungsrechte geschaffen werden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen zulässig - diese Flexibilität wird für die Ausführungsplanung benötigt.

5.6.6 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldämmende Außenbauteile

In der Planzeichnung sind zum Schutz vor der Gesamtlärmbelastung von Straßenverkehr- und Gewerbelärm Bereiche festgesetzt, für die ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist (Lärmpegelbereich IV oder V gemäß der aktualisierten DIN 4109). Die Anforderungen sind dabei aus dem Fachbeitrag Schall abgeleitet und dokumentieren die Anforderungen des Vorhabens gemäß der eingeführten DIN 4109.

5.6.7 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Ökologie. Die Ortszufahrt (L 571) aufwertend wird vor den Gewerbegebieten eine Baumreihe mit Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen festgesetzt. Die Festsetzung in diesem Bereich ist abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" überlagert nicht die festgesetzte Gebietseingrünung nordöstlich, südöstlich sowie an der Planstraße südwestlich. Somit hat die bereits abgestimmte Gebietseingrünung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hafnersgrund" dort Bestand.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Gebietscharakteristik nicht widersprechen, werden in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich zugelassen, um die Baugebiete ausreichend flexibel entwickeln zu können.

5.6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

► Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens als Vegetationsschicht und Versickerungsschicht sollen nicht überbaute, durch Baumaßnahmen verdichtete Böden nach den Baumaßnahmen gelockert werden.

► Entwässerung von Stellplätze

Regenwasserversickerung dient der Grundwasserneubildung und mindert die Abflussmenge. Das Regenwasser von offenen PKW-Stellplätzen ist daher, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz des Wassers vor Schwermetalleinträgen werden Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen ausgeschlossen.

► Leuchtmittel

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel sowie deren Ausrichtung festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund werden Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie in der Größe begrenzt wird und insektenfreundlich ausgelegt ist. Artenschutzrecht ist ergänzend zu beachten. Die maximale Flächengröße von 30 m² für ausnahmsweise zulässige Lichtwerbeanlagen wird auf die Summe aller Lichtwerbeanlagen im gesamte Baugebiet GE bezogen, da konkret die Ansiedlung eines einzelnden Gewerbetriebs beabsichtigt ist, und das Gewerbegebiet inzwischen einem Eigentümer gehört. Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen dabei keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften widersprechen. Bei Verkauf einer Teilfläche, kann in diesem Rahmen eine mögliche Aufteilung der maximalen ausnahmsweise zulässigen Fläche für Werbeanlagen unter den Beteiligten selbständig geregelt werden.

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse wird die Beleuchtung in der Nacht, auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Dies gilt auch für Lichtwerbeanlagen.

► Schutz der Vögel- und Fledermäuse

Zum Schutz der Vögel sind Gehölzrodungen innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zum Schutz von Fledermäusen werden vor Gehölzrodungen Kontrollen von Baumhöhlen im Frühherbst festgesetzt sowie entsprechende Maßnahmen.

► **Durchlässigkeit für Kleintiere**

Zwecks Biotopvernetzung sind für Kleinsäuger durchlässige Zäune bzw. Zaunanlagen und die Vermeidung von Wanderhindernissen festgesetzt.

5.6.9 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

► **Pflanzungen in Baugebieten**

Das Plangebiet wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entlang der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet Hafnersgrund und entlang der L 571 mit Sträuchern oder begrünten Zaunanlagen eingegrünt. Zur zweckmäßigen und flexiblen Ausnutzbarkeit des Grundstücks bleiben hierbei Gebäudeflächen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten und -zuwegungen ohne Berücksichtigung.

Die Begrenzung der Versiegelung und die gewählte, angemessene Begrünung von Baugrundstücksflächen ist für die Natur, den Boden und die Grundwasserneubildung sowie das Orts- und Landschaftsbild von Vorteil. Straßenbegleitende Wiesenstreifen dienen der Gebietsbegrünung und schaffen Abstand von den Verkehrsflächen.

Diese Festsetzungen sind abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

Die festgeschriebenen Dachbegrünungen von Verwaltungsgebäuden tragen durch ihre verminderte Wärmerückstrahlung und ihrer Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei. Begrünte Dächer binden bzw. reduzieren Staub und andere Luftschadstoffe und können so die Luftqualität verbessern. Bei Niederschlag wird durch ein begrüntes Dach die Wasserabgabe in das Entwässerungssystem verringert bzw. zeitlich verzögert und dieses dadurch entlastet.

► **Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen**

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen. Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig zu ersetzen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Die Festsetzung ist abgestimmt auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und das bisher bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

► **Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Im Plangebiet sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen (u.a. in den Festsetzungen 1.2.1, 1.8 und durch die Erhaltungsgebote in Festsetzung Nr. 1.9).

Hinsichtlich Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG ist relevant, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die ermöglichte Versiegelung/Überbauung innerhalb des Geltungsbereichs um 254 m² verringert und der Grünflächenanteil um 60 m² erhöht wird.

Naturschutzrechtlich stellt dies, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund", eine positive Entwicklung dar, der aufgrund des geringen Umfangs zu keiner Änderung des bisher vorgesehenen Kompensation führt. Der für den Bereich im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" bisher vorgesehene externe Ausgleich wird im Bebauungsplan Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" flächenanteilig (35.670 von 62.200) übernommen.

Wie im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" wird die Kompensation als angemessen erachtet, auch da zu berücksichtigen ist, dass zusätzlich zu den o.g. Ersatzmaßnahmen weitere Maßnahmen im Zuge von Biotopentwicklungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit einer Extensivierung der Flächennutzung einhergehen, womit auch eine gewisser Aufwertung von Böden (durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz) einhergeht.

Aufgrund der Tatsache, dass durch die 1. Planänderung keine anderen Flächen betroffen sind als beim rechtskräftigen Bebauungsplan und auch keine signifikant anderen Störungen für die umgebenden Habitatstrukturen zu erwarten

sind, ergeben sich keine abweichenden Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange als im Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' dargelegt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" die erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen und benannt. Diese Festsetzung werden im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" aufgegriffen und fachgerecht angepasst.

Die geplante Siedlungsentwicklung durch das "Gewerbegebiet Hafnersgrund" östlich des Ortsteils Wössingen - Walzbachtal stellt keine Betroffenheit für die im FFH-Gebiet "Mittlerer Kraichgau" aufgeführten Lebensraumtypen und Tier- oder Pflanzenarten nach FFH-Anhang II und IV dar, da Maßnahmen zur Schadenbegrenzung berücksichtigt wurden.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichts (Teil B-3) verwiesen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und den in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücken.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und bezogen auf den Straßenraum Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zu Fassaden- und Wandfarben und -materialien dienen einem in das Landschaftsbild unaufdringlich eingebetteten Erscheinungsbild sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer und der Bewohner angrenzender Bebauung durch Lichtreflexion. Dabei bleiben ausreichend Gestaltungsspielräume erhalten.

Um die grundsätzlich erwünschten Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach gestalterisch in das Orts- und Landschafts- sowie das architektonische Erscheinungsbild einzubinden, müssen sie zum Dachrand Abstand halten. So sind sie vom Straßenniveau aus weniger sichtbar und die Architektur bleibt stärker betont.

Diese örtlichen Bauvorschrift ist abgestimmt auf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

6.3 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts-, Landschafts- und architektonischen Erscheinungsbildes sind der Ort, die Anzahl, die Größe und die Art der Werbeanlagen begrenzt. Denn sie sollen gestalterisch nicht zu dominant werden. Sie müssen darüber hinaus das Anbauverbot beachten. Dabei bleiben dennoch ausreichend Möglichkeiten für Werbung eröffnet.

Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon abweichend ist in den öffentlichen Grünflächen an der Gebietszufahrt insgesamt

eine maximal 7 m hohe und 3 m breite Sammelwerbeanlage für die im Geltungsbereich ansässigen baulichen Nutzungen zulässig.

Um gestalterisch nicht zu dominant zu werden, dürfen Werbeanlagen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen und ihre Größe wird auf max. 25 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite sowie ihre Höhe auf max. 3,0 m begrenzt.

Die Bündelung und gestalterische Abstimmung von Werbeanlagen dient der Begrenzung der gestalterischen Beeinträchtigungen des städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes durch die Werbeanlagen.

Bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen, da die Bewegung bzw. Wechselwerbeanlagen zur Ablenkung im Straßenverkehr führen können und häufig stärker als unbewegte Werbung in die Wahrnehmung und damit die Gestaltung treten.

Diese örtlichen Bauvorschrift ist abgestimmt auf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

Abweichend hiervon werden Lichtwerbeanlagen in begrenzter Größe und unter Beachtung des Insektenschutzes ausnahmsweise zugelassen, um der großflächigen gewerblichen Nutzung im Ortsbild und an der Zufahrtsstraße eine höhere Wahrnehmbarkeit einzuräumen, hierdurch wird das Plangebiet auch akzentuiert.

6.4 Einfriedungen, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Art der Einfriedigungen zur öffentlichen Gebietszufahrt des Gewerbegebiets Hafnersgrund oder zur L 571 wird aufgrund deren stadtgestalterischer Wirkung vorgegeben. Die Begrünung der Einfriedigungen dient zur landschaftlich vorteilhaften Abschirmung des Gewerbegebiets.

6.5 Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. im Sinne einer architektonisch guten Gebäudegestaltung ist die Lage von Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsleitungen begrenzt.

6.6 Geländeänderungen

Die Topografie ist ein stadtgestalterisch verbindendes Element. Es wird daher eine topografieangepasste Bebauung angestrebt. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen berücksichtigen die topografische Geländesituation im Bereich zu den angrenzenden öffentlichen Grün und Verkehrsflächen. Hierdurch soll die natürliche Hanglage ohne zu starke Aufschüttungen erfahrbar bleiben und gleichzeitig eine funktionale gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Im Sinne der räumlich-gestalterisch Gebietseinheit werden flächige Auffüllungen und Abgrabungen direkt an den angrenzenden öffentlichen Grün und Verkehrsflächen nicht zugelassen. Geländeaufschüttungen von über 1,5 m Höhe sind in diesem Randbereichen von 10 m aus städtebaulichen Gründen und der entstehenden Barrierewirkung nicht erwünscht und werden nur weiter innen auf dem Grundstück ermöglicht.

In Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung bleibt mit der maximalen Aufschüttungshöhe die Möglichkeit für eine lange Gewerbehalle entlang der Landstraße erhalten. So könnte beispielsweise an ein Verwaltungsgebäude eine Halle angeschlossen werden, die im Nord-Osten eingegraben ist. Auch gestuft gegliederte Hallenbauten sind denkbar. Eine von der Topografie losgelöste Gebäudeentwicklung ist stadtgestalterisch nicht sinnvoll, da hierdurch die gestalterische Einheit des Gesamtgebietes gefährdet wäre.

Diese örtlichen Bauvorschrift ist abgestimmt auf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und sichert so einen ganzheitlichen Gebietscharakter.

Abweichend hiervon ist der südwestliche Bereich, der an das bestehende Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Hafnersgrund" angrenzt und nicht an eine öffentliche Grünfläche oder Straße anschließt. Er unterliegt diesen Regelungen nicht. Für das zu erwartende Planum für größere Hallenbauten sollen dort höhere Geländeaufschüttung in diesem südwestlichen Bereich zugelassen werden, die gerade noch als städtebaulich vertretbar erachtet werden.

Zudem wird eine stärkere Ausformung (bis zu 30°) im Bereich der Verlängerung der im Südosten anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen, nicht aber im Bereich der anschließenden öffentlichen Grünfläche an der öffentlichen Verkehrsfläche. Durch die Begrenzung der Neigung kann ein stadträumlich zu abrupter Geländeübergang vermieden werden (z.B. durch eine bewachsene Böschung oder eine Treppe).

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet	37.920
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	100
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zufahrt"	100
Öffentliche Grünflächen	1.740
Gesamt	39.860

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	am 19.03.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 28.03.2018
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 19.03.2018
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.03.2018
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 09.04.2018 bis 11.05.2018
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	vom 06.04.2018 bis 11.05.2018
2.5	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 10.09.2018
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 10.09.2018
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 10.09.2018
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.09.2018
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.09.2018
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 mit Anschreiben	vom 04.10.2018 bis 09.11.2018
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.10.2018 bis 09.11.2018
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 24.07.2019
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 24.07.2019
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO	am 01.08.2019

Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" sowie den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal in seiner Sitzung vom 24.07.2019 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung. Er umfasst eine Fläche von ca. 39.860 m². Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 8554, 8555, 8556/1, 8559, 8560, 8561, 8562, 8564, 8594, 8595, 8596, 8598, 8599 ganz sowie teilweise die Flurstücken Nr. 8532, 8550, 8551, 8553/1, 8567, 8584, 8585/1, 8586, 8587, 8588, 8589, 8590, 8591, 8592, 8593, 8602, 11335 (L 571).

§ 2 Inhalt

Teil	A	<u>Bestandteile</u>
	A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 05.06.2019
	A - 4	Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Teil	B	<u>Begründung</u>
	B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
	B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
	B - 3	Umweltbericht
		<u>Anlagen</u>
	B - 4	Kenndaten der Planung
	B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
	B - 6	Fachbeitrag Schall
	B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Satzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird der bestehende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafnersgrund" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan durch die Planung ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2019 wird bestätigt.

Gemeinde Walzbachtal

Walzbachtal, den

Karl-Heinz Burgey , Bürgermeister

Teil B - 8 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' sah im ortsbewahrenden Nordosten des Plangebiets einen Erschließungsstich mit beidseitig kleinteiligen Gewerbegrundstücken vor. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der nordöstliche Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches überplant. Das Plangebiet soll somit im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung weiterentwickelt werden.

Um eine großflächige Firma mit Hallenbauten mit weitgehend gleichem EG-Niveau anzusiedeln zu können, sollen die zulässigen Höhen angepasst und die Geländeübergänge dennoch in die Umgebung eingefügt werden. Das Areal soll keine interne Straßenerschließung, dafür aber eine (weitere) eigene Zufahrt erhalten. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' werden dabei berücksichtigt und erfahren nur in Teilen Modifikationen. Wichtige Planungsprämissen sind dabei:

- ▶ eigene Zufahrt,
- ▶ Zufahrtsbreite & -zahl nur zeichnerisch reglementieren,
- ▶ Erhöhung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für Hallengebäude mit Dachaufbauten,
- ▶ GRZ von 0,8,
- ▶ nur randliche Reglementierung der Aufschüttungshöhe, keine Reglementierung der Abgrabungstiefe,
- ▶ ausnahmsweise Zulässigkeit von Lichtwerbung.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 19.03.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Hafnersgrund, 1.

Änderung' im Regelverfahren gemäß BauGB beschlossen und am 28.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Daraufhin wurden noch im Jahr 2018 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der Folge wurden aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung aufgeworfenen Fragestellungen und für die Entwurfserstellung verschiedene Abstimmungen vorgenommen. Nach Entwurfsbilligung des Gemeinderats im September 2018 wurden die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abwägung wurde der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am 24.07.2019 als Satzung beschlossen.

Der ausführliche Verfahrensablauf ist in Teil B - 7 unter "Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext" dargelegt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Infolge der Änderung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Belange erstellt worden.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hafnersgrund" werden hinsichtlich der umweltrelevanter Belange als wenig gravierend eingestuft, da der Gebietstypus erhalten bleibt und sich lediglich die Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs ändert. Insgesamt wird durch die Änderung eine geringere Überbauung/Versiegelung und ein geringfügig größerer Grünflächenanteil erwirkt. Naturschutzrechtlich stellt dies, gegenüber dem Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' eine positive Entwicklung dar. Es kommt durch die Änderung zu keinen wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und die Fläche. Somit sind hierfür keine weiteren speziellen Maßnahmen/Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen bleiben bestehen und werden durch zusätzliche Festsetzungen in der 1. Änderung zum Thema Dachbegrünung der Verwaltungsgebäude und Regenwasserversickerung von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück ergänzt.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur

und Landschaft wurden bereits zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche Kompensationsmaßnahmen geplant. Durch die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung einer Streuobstwiese und hochwertiger Streuobstbestände sowie Entwicklung eines großflächigen Feuchtgebietskomplexes) konnte für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine vollumfängliche Kompensation erfolgen. Da durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt werden, sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für das Schutzgut Boden verbleibt bereits aus dem Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' rechnerisch ein Defizit von -166.609 Wertpunkten. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Boden war damals und ist auch heute aufgrund von Mangel an geeigneten Flächen/Maßnahmen in der Gemeinde nicht möglich.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt worden.

Es ging keine Stellungnahme der Öffentlichkeit und insgesamt 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, davon 9 ohne Anregung. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange thematisierten insbesondere:

- ▶ den Mindestabstand von Werbeanlagen und Hinweisschilder zur Landesstraße (L 571),
- ▶ die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zum Thema Linksabbiegespur, öffentliche Zufahrt und Sondernutzungsgenehmigung,
- ▶ die Beachtung von Sichtwinkel bei Ein- und Ausfahrt zum Grundstück im Zusammenhang mit der Baumbepflanzung,
- ▶ den Ausschluss von Einzelhandel im Gebiet,
- ▶ die Wasserdurchlässigkeit von (Pkw-) Stellplätzen,
- ▶ die Regelung zur Flachdachbegrünung,
- ▶ die Änderung der Festsetzung der Gehölzpflanzungen auf reine standortgerechte und einheimische Arten,
- ▶ den Wunsch nach einen Ausschluss von Steinbelag im Vorgarten,
- ▶ den Vorzug einer Aufwertung vernachlässigter Streuobstbestände vor einer Neuanlage bei der Kompensation,

- ▶ die Regelung über die Anordnung regenerativer Energien auf dem Dach,
- ▶ die befürchtete Problematik einer Regelung von Lichtwerbeanlagen für das Gesamtgebiet (Stichwort Windhundprinzip),
- ▶ der steile Geländeanschluss an die südwestliche Straße,
- ▶ die Regelung zur Höhenlage,
- ▶ Hinweise zur Geotechnik, Altlasten und Bodenschutz, Niederschlagswasserversickerung, Industrieabwasser und Abfallwirtschaftssatzung.

Die vorgenannten Punkte sind bei der Bearbeitung gemäß der Abwägung berücksichtigt worden und führten zum Teil zu Modifikationen der Planung im Kleinen, da sich hierdurch Unzulässigkeiten vermeiden ließen und das öffentliche Planungsinteresse an der Umsetzung des Gesamtkonzeptes als vordringlich erachtet wurde.

Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind, sind der Abwägungssynopse der frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen.

4.2 Förmliche Beteiligung

Die bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt. Insgesamt gingen 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und 20 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, davon 16 ohne Anregung.

Die Stellungnahmen der **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** thematisierten insbesondere

- ▶ die Anwendbarkeit der Irrelevanzschwelle von 6 dB(A) für mehrere Betriebe in Summe,
- ▶ die Betrachtung der Vorbelastung der vorhandenen Mischgebiete und des Sondergebietes (Vereinsnutzung) in der Umgebung,
- ▶ die nächtliche Lärmreduktion um 15 dB(A) im Industriegebiet (Zementwerk),
- ▶ die fehlender interne Gliederung des Baugebietes,
- ▶ die Erschütterungen und Staubemissionen durch Steinbrucharbeiten,
- ▶ die durch die Gebietszufahrt entfallene Grünfläche.

Die Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** thematisierten insbesondere

- ▶ die Stadtbahn als Lärmquelle, die nachts zu hören ist, obwohl sie weiter entfernt ist,

- ▶ die Befürchtung einer Erhöhung des nächtlichen Gewerbelärms durch Anpassung der Lärmkontigentierung sowie durch Reflexionswirkung,
- ▶ die Ermittlung einer Lärm-Zusatzbelastung für die Friedenstraße 36,
- ▶ den Unterschied von Grenzwert und subjektiver Wahrnehmung von Erschütterungen,
- ▶ die Beachtung des Sicherheitsabstand von 300 m zur genehmigten Abgrabungsgrenze des aktiven Steinbruchs nach DGUV Regel 113-016,
- ▶ die partielle Lage des Gewerbesgebietes innerhalb der genehmigten Grenzen für den Betrieb und Rekultivierung des Steinbruchs Lugenburg,
- ▶ den Ausschluss von Lichtwerbeanlagen zum Schutz der Anwohner und Wildtiere,
- ▶ die zulässige Gebäudehöhe und dessen Einfügen in die Umgebung,

Die vorgenannten Punkte der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind bei der Abwägung berücksichtigt. Um die Befürchtung seitens der Öffentlichkeit zu mindern, wurde im ortsseitigen Bereich die Gebäudehöhe im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer zum Teil zurückgenommen. Der Teilbereich GE 1a und GE 1b wurde jeweils vergrößert, die Gebäudehöhe im GE 1b sowie in einem Teilbereich des GE 3a verringert und die Überschreitungsmöglichkeit durch technisch / funktional notwendige Gebäudeteile im GE 1a reduziert. Ansonsten sind keine weiteren Änderungen der Festsetzung erfolgt.

Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, sind der Abwägungssynopse -Offenlage - zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Für die Standortwahl ist auf eine bereits bauplanungsrechtlich ausgewiesene Gewerbegebietsfläche zurückgegriffen worden, die überplant wurde. Die geeignete Lage für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes ergab sich bereits in Abstimmung mit der Regionalplanung und aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Hafnersgrund' erfolgt, der die konkrete Ausformung bestimmte. Für die Realisierung des geplanten Vorhabens zur Errichtung von Produktionsstätten einer ortsansässigen Firma innerhalb dieser Fläche ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Flächeninanspruchnahme und Ausweisung an anderer Stelle.

Die Abwägung mündet in die gewählte Planungsvariante.