

Stand: 02.06.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3
BauGB



Gemeinde Fischerbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Sandgewann West“

Begründung

[Änderungen gegenüber der Offenlage](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Örtliche Zentrenverträglichkeit	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.5	Verhältnisse zu anderen Planungen	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	14
6.3	Technische Infrastruktur	14
6.4	Grünkonzept	15
6.5	Umweltbelange	16
6.6	Immissionsschutz	18
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	19
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	19
7.	AUSWIRKUNGEN	21
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
7.2	Verkehr	21
7.3	Ver- und Entsorgung	22
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	22
8.1	Bodenordnung	22
8.2	Entschädigungen	22
8.3	Erschließung	22
8.4	Planungsrecht	22

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 10.09.2020; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 10.09.2020; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE FISCHERBACH; EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN "SANDGEWANN -2. ERWEITERUNG" UND BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SANDGEWANN -1. ERWEITERUNG" VON 1997 MIT EINGETRAGENEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET SANDGEWANN WEST“; QUELLE: GEMEINDE FISCHERBACH, EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Ullmann ist aufgrund des stetigen Wachstums des Betriebes dazu gezwungen, ihren bisherigen Mitarbeiterparkplatz zu erweitern und diese Erweiterung bauleitplanerisch vorzubereiten. Für die Erweiterung der Parkplatzfläche für den Betrieb ist daher für die geordnete Entwicklung des Gebiets die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sandgewann“ erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.09.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann West“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.09.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.11.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.07.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.06.2021 wurde vom 02.08.2021 bis zum 03.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____.____._____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.07.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.06.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt.

Aufgrund von Einwendungen der Abteilung für Raumordnung des Regierungspräsidiums Freiburg bezüglich des Flächenbedarfs für die bis dahin vorgesehene Erweiterungsfläche, wurde diese Fläche auf die benötigte Erweiterung der Parkplatzflächen reduziert. Der Geltungsbereich wurde entsprechend zurückgenommen.

Aufgrund dieser Anpassung wird nun eine erneute Offenlage des Verfahrens notwendig.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __. . ____ behandelt. In gleicher Sitzung wurde die Satzung des Bebauungsplans mit Stand vom beschlossen.

Das parallel durchgeführte Verfahren für die punktuelle Anpassung des Flächennutzungsplans befindet sich momentan ebenfalls in der Vorbereitung zur erneuten Offenlage des Entwurfs.

Diese wird durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haslach durchgeführt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um kurzfristig weitere Flächen für Mitarbeiterstellplätze der Firma Ullmann bereitstellen zu können. Diese Erweiterung und Vergrößerung der Mitarbeiterparkplätze ist aufgrund des stetigen Wachstums des Betriebs von großer Bedeutung und Wichtigkeit für das Unternehmen. Ebenso wird auch eine Entspannung der Parkplatzsituation vor Ort erreicht, da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Fahrzeuge auf den dafür vorgesehenen Flächen abstellen können, statt sie wegen fehlenden Flächen im Straßenraum abstellen zu müssen.

Um dieses Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann-1. Erweiterung“ notwendig, Für eine gelungene Integration des Vorhabens in die Umgebung mit Übergang in die unbebaute Fläche und zum Schutz vor Immissionen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen in direkter Nachbarschaft, wird das Gebiet in Richtung Westen durch eine private Grünfläche eingegrünt.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Begründung

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Ein Vorkommen von im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG planungsrelevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Entsprechend kann das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auslösen. Das Vorhaben wird bezüglich des strengen Artenschutzes für unbedenklich gehalten.

2.3 Hochwasserschutz

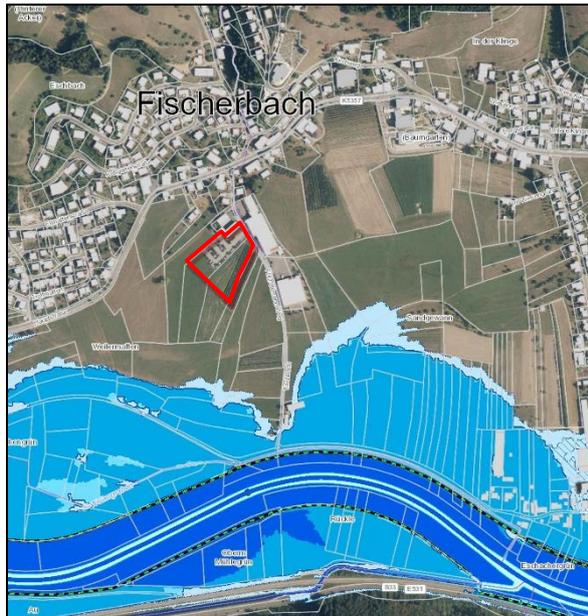


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.09.2020; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8.337 ha (0,8 m²) und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Nordosten den "Fritz-Ullmann-Weg" und den daran anschließenden Eschbach
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 270 und 271 der Gemarkung Fischerbach.

Begründung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

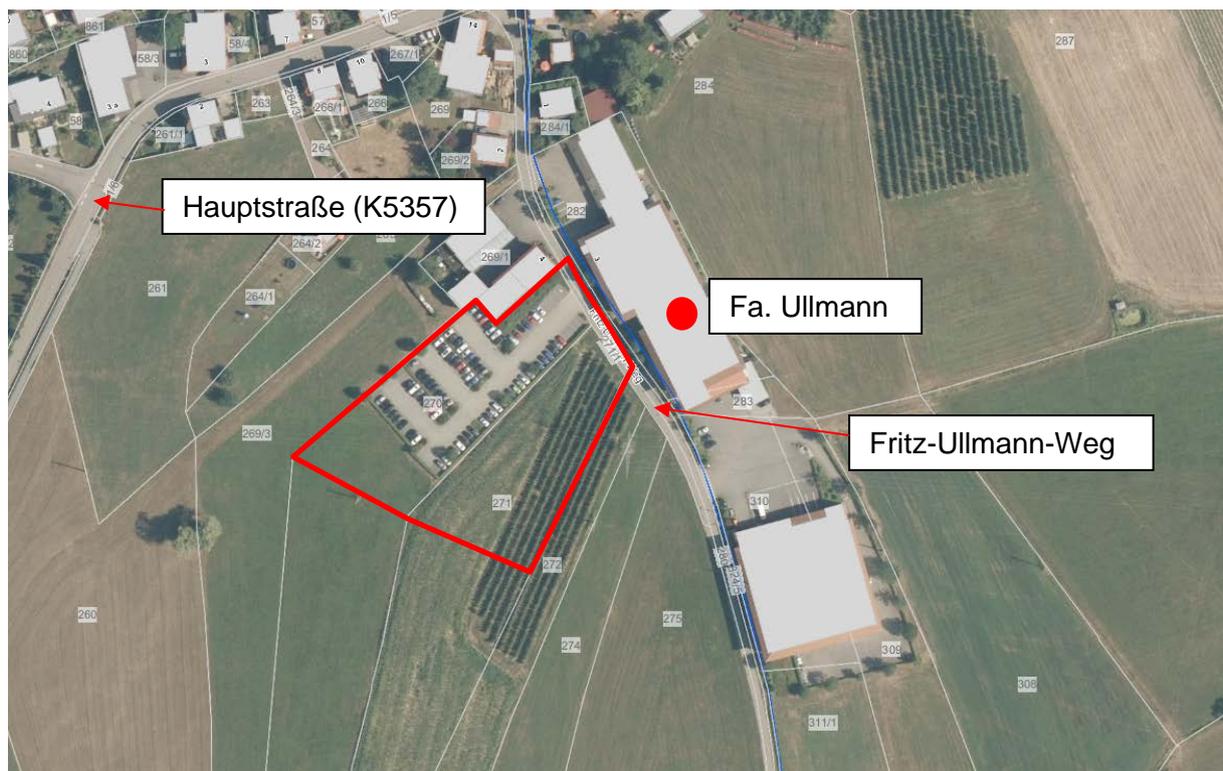


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Fischerbach. Der Ortskern liegt etwa 400 m nordöstlich.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich bereits ein Mitarbeiterparkplatz der Firma Ullmann. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich des „Fritz-Ullmann-Wegs“ befindet sich die Firma Ullmann mit ihren Betriebsgebäuden.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Fritz-Ullmann-Weg ist in privatem Eigentum. Auch die übrigen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet fällt von etwa 232 m+NN im Norden auf 224 m+NN im Süden ab.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Gemäß geologischer Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Holozäne Abschwemmmassen“ mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden Kristallingesteine erwartet.

Der Untergrund wird demnach wie folgt angegeben:

Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, grau-braun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsgestein ist zu rechnen.

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Direkt östlich des „Fritz-Ullmann-Wegs“ verläuft der Eschbach.

Im Plangebiet selbst befinden sich jedoch keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Starkregen

Durch das abfallende Gelände ist nicht mit wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Außengebieten zu rechnen. Darüber hinzu kann anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen im Bereich der bestehenden Straße abgefangen werden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Nach Westen und Süden schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der Nutzung als Wiesen und der Ausweisung der Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet ist nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

Zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen wird das Gebiet durch eine private Grünfläche mit Heckenanpflanzung im Westen des Gebiets eingegrünt.

Lärmimmissionen:

Das Plangebiet liegt in der Nähe von gewerblich genutzten Gebäuden. Diese gehören jedoch zum Betrieb der Firma UMA Ullmann. Für diesen Betrieb sollen nun die bestehenden Parkplatzflächen durch die Änderung des dort bestehenden Bebauungsplans erweitert werden. Aufgrund der Zugehörigkeit dieser Fläche als betriebseigene Parkplatzfläche und der vorgesehenen Erweiterung dieser Fläche zur Errichtung weiterer Stellplätzen sowie Garagen und Nebenanlagen, ist mit keinen Konflikten zwischen den durch diese Erweiterung möglichen Nutzungen und der benachbarten gewerblichen Nutzung und dessen Emissionen zu rechnen.

Bei späterer Umsetzung der Erweiterung der Parkplatzflächen ist jedoch weiterhin die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den bereits bestehenden Nutzungen in der Umgebung nachzuweisen, sodass mögliche entstehende Konflikte beseitigt werden können. Dies hat im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen. Sollten weitere gewerbliche Gebäude auf dem Gelände errichtet werden, ist auch deren Verträglichkeit mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung nachzuweisen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

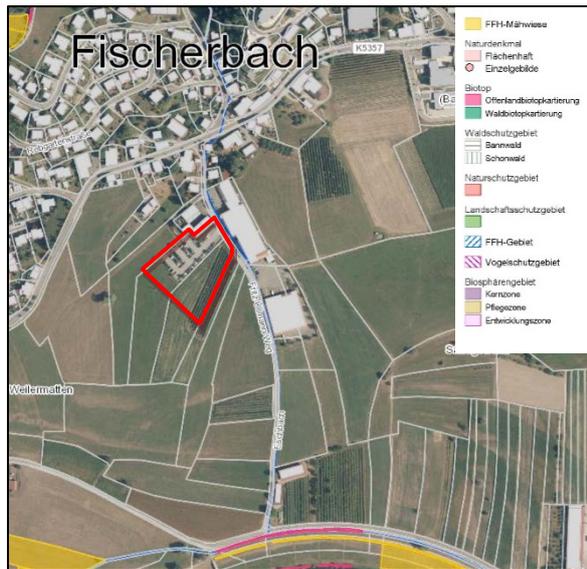
Über den „Fritz-Ullmann-Weg“ ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Kreisstraße K 5357 mit Verbindung zum überörtlichen Straßennetz (Bundesstraße 33) befindet sich etwa 200 m nördlich des Plangebiets.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Im „Fritz-Ullmann-Weg“ befinden sich bereits die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes.

Eine 110-kV-Leitung und eine 20-kV-Leitung queren das Plangebiet. Zu diesen Leitungen sind jeweils Schutzstreifen einzuhalten, auf denen eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus sind die Leitungen und ihre Schutzstreifen mit Leitungsrechten belastet.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt



Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotop-, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotoparten, Quelle: LUBW, 10.09.2020; eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell, mit Ausnahme des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für den Mitarbeiterparkplatz wurde im Jahr 1997 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandgewann“ erweitert.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

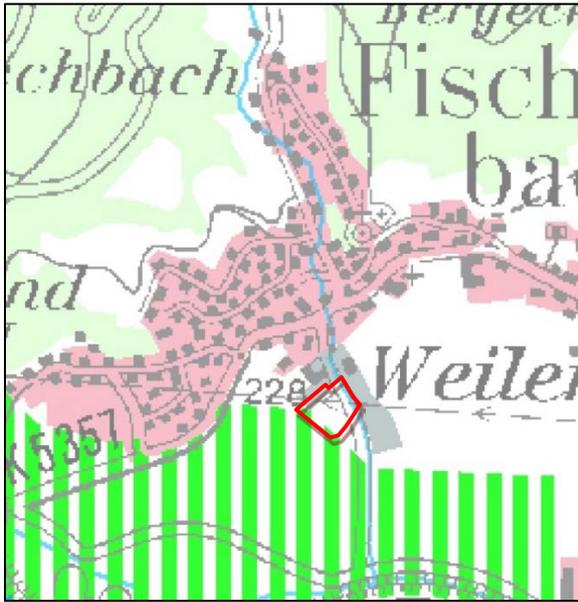


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt. Das Plangebiet überlagert teilweise die im Regionalplan festgelegte Grünstreife. Grundsätzlich sind Grünstreifen von einer Besiedlung freizuhalten und sollen nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden.

Durch die Änderung des Gewerbegebietes soll eine dringend benötigte Erweiterung der Parkplatzfläche für die angrenzende Firma UMA Ullmann ermöglicht werden. Flächen für die Errichtung von gewerblichen Gebäuden sind nicht vorgesehen. Die bauliche Nutzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung ist aufgrund der Einhaltung des vorgeschriebenen Abstands außerdem nur sehr eingeschränkt möglich.

Es besteht daher ein gewisser Flächenbedarf, da in diesem Bereich aufgrund der Schutzmaßnahmen für die Leitungen nur eine ebenerdige Ausgestaltung der Parkplatzflächen zulässig ist.

Mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde die Inanspruchnahme der Grünstreife auf einer Tiefe von bis zu 25 m abgestimmt.

4.3 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Im Gewerbegebiet werden ausschließlich Nebenanlagen, Parkplatzflächen, Garagen und Nebenanlagen zugelassen. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

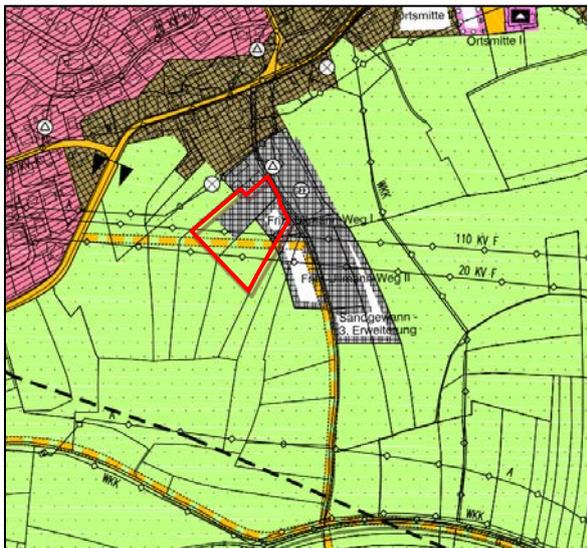


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Gemeinde Fischerbach; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann West“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche bzw. Gewerbebaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

4.5 Verhältnisse zu anderen Planungen



Abbildung 7: Bebauungsplan "Sandgewann -2. Erweiterung" und Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandgewann - 1. Erweiterung" von 1997 mit eingetragenem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann West“; Quelle: Gemeinde Fischerbach, eigene Darstellung

Das Plangebiet der Erweiterung „Gewerbegebiet Sandgewann“ befindet sich nordwestlich des bestehenden Bebauungsplans des Gewerbegebiets „Sandgewann“ aus dem Jahre 2008.

Da auf dem Plangebiet bereits eine Parkplatzfläche jenes Unternehmens besteht, welches innerhalb des Bebauungsplans des Gewerbegebiets „Sandgewann“ angesiedelt ist und diese nun zu planende Erweiterung als Entwicklungsfläche für diesen Betrieb genutzt werden soll, werden die Festsetzungen dieser neuen Planung an die Festsetzungen des Bestandsplanes für den Betrieb von 2008 angelehnt. Daher wird auch für diese Erweiterung ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden.

Bereits heute schon besteht auf der Fläche dieser Erweiterung eine Parkplatzfläche des Gewerbebetriebs UMA Ullmann. Diese Fläche des bestehenden Parkplatzes wurde damals durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandgewann – 1. Erweiterung“ entwickelt. Diese Fläche und damit auch der entsprechende Bebauungsplan werden nun durch diese Erweiterung überplant. Diese Neuplanung wird nun den Titel „Gewerbegebiet Sandgewann West“ erhalten.

Die Festsetzungen der dort bereits bestehenden 1. Erweiterung, welche aus einer Grünfläche mit eingetragem Baufenster für Stellplätze und Garagen besteht, werden nach Rechtskraft dieser aktuellen Planung durch diese neuen Festsetzungen abgelöst.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck dieser Planung ist das Bereitstellen von zusätzlichen Parkplatzflächen für die Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs.

Zu diesem Zweck wird die Fläche im Plangebiet als Gewerbegebiet mit einer Fläche zur Errichtung von Nebenanlagen, Parkplatzflächen und Garagen festgesetzt.

Um eine spätere Nachnutzung des Gebiets in diesen Bereich hinein weiterhin zu ermöglichen, werden für ein Gewerbebetrieb typische Arten baulicher Nutzungen zugelassen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend des Bedarfs an Parkplatzflächen im Zusammenhang mit der in Zukunft möglichen Erweiterung des bestehenden Betriebs an dieser Stelle, wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplatzflächen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Für eine soeben erwähnte mögliche, zukünftige Erweiterung des genannten Betriebs auf dieser Fläche, werden auch weitere gewerbliche Entwicklungen vorsorglich zugelassen. Darunter fallen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess ergeben. Es droht durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Akzeptanzverlust dieses Siedlungsbereiches. Ebenso können durch diesen Ausschluss Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den benachbarten Bestandsnutzungen vermieden werden. Daher werden Vergnügungsstätten für dieses flächenmäßig bereits begrenztes Gebiet, das vor allem durch den betreffenden Betrieb Ullmann genutzt werden soll, von vorneherein ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten aller Art eignet sich ebenfalls dafür, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Fehlanreize durch den für das Gebiet unvorteilhaften Publikumsverkehr an Ort und Stelle zu vermeiden.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nicht in Verbindung mit der Betriebserweiterung stehen, werden im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen. Ziel der Planung ist, Erweiterungsflächen für den angrenzenden Gewerbegebiet bereitzustellen. Die Zulässigkeit der aufgeführten flächenintensiveren Anlagen widerspricht diesem Ziel und werden daher ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind beispielsweise Betriebskindergärten. Diese sind als Bestandteil eines Gewerbebetriebs dennoch zulässig, da sie dann nicht als Anlagen für soziale Zwecke einzustufen sind.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen. Mit diesem Einzelhandelsausschluss kommt die Gemeinde auch ihrer Pflicht zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nach. Ohne den Ausschluss besteht in einem Gewerbegebiet die Gefahr der Entstehung einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Die Interessen der Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegen Grundstücke, sind durch den Einzelhandelsausschluss nicht unangemessen beeinträchtigt.

Aufgrund der Ausrichtung des Plangebiets auf eine Betriebserweiterung des benachbarten Gewerbebetriebs UMA Ullmann sollen die zur Verfügung stehende Fläche daher den für den Betrieb und dessen Erweiterung wichtigen Nutzungen und Einrichtungen vorbehalten werden.

Schutzbedürftige Nutzungen, hier die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind aufgrund möglicher Immissionseinwirkungen aus den landwirtschaftlichen Flächen erst ab einem Abstand von 20 m von der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig. Hierdurch kann ein Abstand von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden, sodass mit keinen unzulässigen Immissionseinwirkungen auf diese dem Dauerwohnen ähnelnden Nutzungen zu rechnen ist. Aufgrund der Zugehörigkeit dieser Gebäude zum Betrieb haben sie die durch den Betrieb erzeugten Immissionen bis zu einem gewissen Punkt hinzunehmen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise:

~~Um eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gewerbebetriebs in diesen Bereich hinein nicht gänzlich zu versperren, wird vorsorglich bereits die abweichende Bauweise für den Erweiterungsbereich festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen. Hierdurch können Gebäude mit einer für gewerbliche Nutzungen ausreichenden Größe und Platzangebot errichtet werden.~~

Grundflächenzahl:

Um das Gebiet entsprechend baulich für gewerbliche Zwecke nutzbar zu machen, wird für das Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hierdurch kann die restliche Fläche von Versiegelung geschützt, gleichzeitig jedoch genügend gewerbliche, bebaubare Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Dies entspricht auch dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung § 17 für Gewerbegebiete.

6.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die Lenkung der Beanspruchung des Gebiets durch die Stellplatzflächen. Somit ist eine flächenschonende Inanspruchnahme des Gebiets möglich was der Lage des Gebiets unmittelbar in der Nachbarschaft eines regionalen Grünzuges zu Gute kommt.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird an den bestehenden Fritz-Ullmann-Weg angeschlossen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann an die Leitungen im Fritz-Ullmann-Weg angeschlossen werden. Das Überlandwerk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind für eine spätere weiterführende Bebauung des Plangebiets bereits verkabelt ausgeführt.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet im Fritz-Ullmann-Weg angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets muss bei einer möglichen späteren Bebauung mit Gebäuden im Trennsystem erfolgen. Schmutzwasser kann hierbei über den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden. Die Kapazität der Schmutzwasserkanalisation und Kläranlage sind für den zusätzlichen Schmutzwasserabfluss ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser aus dem Plangebiet wird ~~in den östlich verlaufenden Eschbach eingeleitet. Um eine Überlastung des Gewässers zu vermeiden, wird bei einer zukünftigen möglichen Bebauung des Geländes und auch für die vorgesehenen Stellplatzflächen eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser vorgeschrieben. Erforderlich ist hierbei ein Volumen von 3 m³ je versiegelter 100 m² Grundstücksfläche sowie ein Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s durch den Einsatz von Sickerpflaster im Bereich der Stellplatzflächen und im Bereich der Fahrwege durch Sickerfugen oder ähnlicher versickerungsfähiger Bauweise vor Ort zur Versickerung gebracht.~~

Sofern Stellplätze nur für Pkw erstellt werden, ist keine Behandlung vor ~~Einleitung der Durchführung der Versickerung in den Vorfluter Eschenbach~~ notwendig. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es keine häufigen Fahrzeugwechsel auf dem geplanten Mitarbeiter-Parkplatz geben wird. Bei der Errichtung von Stellplätzen von Lkw wird hingegen eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Die Art der Behandlungsanlage hängt dann von der Größe des LKW-Parkplatzes ab.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an bereits bestehendem Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.5 Private Flächen

Für die bestehenden Freileitungen sind bereits Leitungsrechte eingetragen. Innerhalb dieser Flächen ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

6.3.6 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (LR1 und LR2)

Im Bereich der bestehenden 110-kV-Leitung der Netze BW ist sowohl ein Leitungsrecht als auch ein Schutzstreifen zum Schutz dieser Leitung vorzuhalten. Der Umgang mit dem Schutzstreifen wird unter 6.7.1 erläutert.

Auch im Bereich der bestehenden 20-kV-Leitung der Überlandwerke Mittelbaden ist ein entsprechende Leitungsrecht und ein Schutzstreifen mit einer Breite von 2,0 m beidseitig der Leitung einzuhalten.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Private Grünflächen

Zum südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche in Form eines Grünstreifens festgesetzt, um einen Übergang zwischen den Baugrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen. Dieser Grünstreifen ist zusätzlich mit einer Hecke zu bepflanzen.

Diese Grünfläche darf nicht versiegelt werden und ist gärtnerisch entsprechend zu entwickeln und zu pflegen.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch das Büro Winski, Teningen, durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sind.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten auf privaten Flächen
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- **Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen**
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften - Hinweise zum Bebauungsplan. Die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind zu berücksichtigen
- Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe jedoch nicht aus. Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich auf ~~179.988~~ **67.304** Ökopunkte. Um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe zu erhalten, wird dem Bebauungsplan aus

dem Ökokonto ein Teil der Ausgleichsmaßnahme „7 Fischerbach – Absturz an der K 5357“ zugeordnet.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei für die Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Empfohlen wird bei Nebenanlagen und Garagen die extensive Dachbegrünung von Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ sowie eine Fassadenbegrünung. Festsetzungen hierzu werden jedoch nicht vorgenommen.

Stellplatzflächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten.

Beleuchtung

Ab dem 01.01.2021 sind gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG neu errichtete Beleuchtungen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nach den anerkannten Regeln der Technik insektenfreundlich zu gestalten. Zur Reduzierung der Lichtemissionen wird eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht. Die Leuchtkörper sind so auszubilden, dass der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigt.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Heckenpflanzung

Entlang der südlichen und südwestlichen Grenze des Plangebiets ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen (P01). Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Darüber hinaus wird zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche (Wiese) und der neuen Bebauung eine räumliche Trennung geschaffen, so dass Nachbarkonflikte reduziert werden können.

Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Bereiche dürfen nur Bäume 3. Ordnung oder Sträucher angepflanzt werden.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet umfasst eine bestehende Parkplatzfläche der Fima Ullmann sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderungen oder Kompensation erforderlich.

6.5.2 Pflanzen und Tiere

Parkplatz

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden, gepflasterten Parkplatz. Dieser ist durch eine standortfremde Hecke und Einzelbäumen eingegrünt und bepflanzt.

Die Fläche bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten und wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation notwendig.

Apfelhalbstammanlage

Ein Bereich des Plangebiets besteht aus einer Apfelhalbstammanlage mit Knäulgras, Wiesenklees, Spitzwegerich, Löwenzahn, Wiesen-Rispengras, Gewöhnliches Ferkelgras und Deutsches Weidelgras als Unterbewuchs.

Durch das Vorhaben wird die Fläche überplant und der Biototyp beseitigt.

Als Maßnahme für Vermeidung, Minderung und Kompensation dient die Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten auf privaten Flächen und der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.

Futtergraswiese

Ein anderer Bereich des Plangebiets besteht aus einer Futtergraswiese, auf der Deutsches Weidelgras, Löwenzahn und Wiesenklees in hohen Deckungsgraden vorkommen. Weitere Arten sind kaum vorhanden.

Durch das Vorhaben wird die Fläche überplant und das Biotop beseitigt.

Als Maßnahme für Vermeidung, Minderung und Kompensation dient der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.

Grünland mittlerer Standorte

Diese Fläche ist artenärmer und niedrigwüchsiger als die Nachbarfläche. Dort ist zum Beispiel Spitzwegerich, Wiesen- und Weißklee, Kriechender Günsel und Ampfer vorzufinden. Im nördlichen Bereich in Richtung der Straße befindet sich ein verbrannter Bereich mit wenig Vegetation.

Durch das Vorhaben wird die Fläche überplant und das Biotop wird beseitigt.

Als Maßnahme für Vermeidung, Minderung und Kompensation dient der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.

Tiere

Die Betroffenheit der Fauna wurde durch ein gesondertes Gutachten behandelt. Darin wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auslöst und daher auch keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind.

6.5.3 Boden

Der Boden im Plangebiet wird aus Holozänen Abschwemmmassen gebildet. Gemäß den Daten des LGRP wird die Fläche mit dem Bodentyp Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen charakterisiert.

Bei der Bebauung des Gebiets wird der Boden teilweise versiegelt. Die Neuversiegelung hier bei 2.731 m². Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens an diesen Stellen verloren. Ein entsprechender Ausgleich ist daher erforderlich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation ist die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu minimieren, Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und der Boden gemäß den Bauvorschriften zu schützen. Dabei sind die gängigen Regelwerke zu berücksichtigen.

6.5.4 Wasser

Die Fläche liegt in der Oberrheinebene, in der hydrologischen Einheit „Jungquartäre Flusssand und Kiese (Grundwasserleiter). Direkt östlich des Fritz-Ullmann-Wegs verläuft der Eschbach. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit der Versiegelung des Gebiets verändert sich auch der Wasserhaushalt im Gebiet selbst. Da durch die Versiegelung Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe durch die Planung ist die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu minimieren und die Stellplätze, wie möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

6.5.5 Klima und Luft

Die Vorhabensfläche liegt in ebener Lage. Sie ist bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Bebauung wird der Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Dichte und Ausdehnung der Neubebauung und der großflächigen umliegenden Wiesen- und Ackerflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzguts zu befürchten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind die Flächenversiegelung soweit wie möglich zu minimieren und die Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch die Ausweisung von Pflanzgebieten.

6.5.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt südlich an einer bereits bestehenden Gewerbebebauung. Eine Teilfläche wird derzeit schon als Parkplatz genutzt. Die übrige Fläche des Plangebiets dient als landwirtschaftliche Fläche. Durch die bestehende Vorbelastung ergibt sich durch die vorgesehene Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Jedoch können durch eine Ein- und Durchgrünung des Gebiets die zusätzlichen Eingriffe durch die Planung minimiert und kompensiert werden. Eine Dach- und Fassadenbegrünung bei den möglichen Nebenanlagen und Garagen sowie den überdachten Stellplätzen kann ebenfalls zu einer Kompensation der Eingriffe führen.

Insgesamt sind bis auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ und das Schutzgut „Boden“ keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten. Bei Durchführung der jeweiligen Maßnahmen zur Kompensation, Minimierung oder Vermeidung und durch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets können diese Eingriffe ausgeglichen werden.

6.5.6 Immissionsschutz

Die Ausweisung des Plangebietes wird als Gewerbegebiet vorgesehen. Die umgebene Bebauung kann aufgrund der dortigen Nutzungen als faktisches Mischgebiet eingestuft werden, da dort gewerbliche Nutzungen durch die Firma UMA Ullmann und auch, in etwas weiterer Entfernung, Wohngebäude bestehen.

Das Nebeneinander eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets entspricht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, da das Nebeneinander der dort möglichen Nutzungen von Gewerbe und die Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen als miteinander verträglich angesehen werden können.

Insbesondere in diesem Falle grenzt die Fläche an hauptsächlich gewerblich genutzte Flächen an mit bestehendem Gewerbe im Osten und im Norden.

Des Weiteren wird die Fläche „Gewerbegebiet Sandgewann West“ vor allem als Erweiterung einer dort bereits bestehenden Parkplatzfläche genutzt werden.

Da dort heute schon eine Parkplatzfläche besteht und diese nun erweitert werden soll, ist durch die vorgesehene Planung von keiner relevanten Mehrbelastung oder gar von einer Verschlechterung der Immissionsituation für die bereits bestehenden Nutzungen vor Ort auszugehen.

Im Zuge der Ausführung der Erweiterung der Parkplatzfläche und auch bei Errichtung möglicher weiterer Gewerbeeinrichtungen auf der Fläche „Gewerbegebiet Sandgewann West“ sind für diese Nutzungen dennoch entsprechende Nachweise der Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm zu erbringen, sodass mögliche Konflikte vor der tatsächlichen Umsetzung der Einrichtungen aufgedeckt und beseitigt werden können.
Ein entsprechender Nachweis bereits im Zuge des Bauleitungsverfahrens ist aufgrund der faktischen Einhaltung des Trennungsgebots des § 50 BImSchG nicht notwendig.

6.66.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.6-16.7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgegeben wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, dass die nicht von zukünftigen Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Garagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu gestalten sind. Darüber hinaus werden Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen.

Durch die Vorgabe der Grundstücksgestaltung soll die Grünflächengestaltung auf den verbleibenden Freiflächen vorgegeben werden. Durch die Festsetzung zum Ausschluss sogenannter Schottergärten sollen negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden vermieden werden.

Einfriedungen

Zugelassen werden Einfriedungen aus Metallgeflecht oder als Heckenbepflanzung mit eingegletem Metallgeflecht. Durch diese Vorschrift besteht für Gewerbetreibende die Möglichkeit, ihre Grundstücke sicher zu umzäunen. Störende räumliche Auswirkungen, beispielsweise durch Mauern, werden dadurch jedoch vermieden.

6.76.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.7-16.8.1 Umgang mit dem Schutzstreifen der 110-kV-Leitung der Netze BW

1. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 011 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
2. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung von Mastes Nr. 011 dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem Abstand von mindestens 25 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut werden. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zulässig.

Begründung

3. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
4. Des Weiteren müssen im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Dieser Mindestabstand muss 5 m von metallisch erdfühligem Anlagen (z. B. Straßenlampen, Wohnhäuser, Niederspannungsinstallationen, Zäune, Schutzplanen) zum nächsten sichtbaren Mastfundament betragen. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator).
5. Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung keine Gebäude vorgesehen. Der Darstellung der Baugrenzen können wir daher zustimmen. Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW.
6. Erschließungsplanungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durchgeführt werden.
7. Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,0 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir Ihnen dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegebenen Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
8. Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung).
Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
9. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.
10. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.
11. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
12. Bei Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.
13. Wir weisen darauf hin, dass es im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.

- 14 Weiterhin weisen wir bereits heute darauf hin, dass ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen wären. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- 15 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum Rheinhausen, Tel. 07643-808-229 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

6.7-26.8.2 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen zwischen der Bebauung und der Oberkante der Gewässerböschung einzuhalten. Im Bereich des Eschbachs sind dies in diesem Falle fünf Meter.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird verdrängt.

7.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen im Fritz-Ullmann-Weg wird durch die zukünftige gewerbliche Nutzung zunehmen. Jedoch wird sich die Parkierungssituation vor Ort durch die Erhöhung der Anzahl der Stellplatzflächen verbessern.

7.3 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgungsleitungen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

Für die Entlastung des Eschbachs durch das durch die Versiegelung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser, wird eine Rückhaltung mit Drosselabfluss vorgesehen, durch welche das Oberflächenwasser kontrolliert abfließen kann.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres ~~2021~~2022 zur Rechtskraft zu bringen.

Fischerbach,

.....
Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, 02.06.2022 Kr / Ro-la/don

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser