

## TEIL E

# Begründung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen

Inhalt:

1. Planerfordernis	Seite 2
2. Verfahrensart	Seite 2
3. Abgrenzung des Plangebietes / Örtliche Gegebenheiten	Seite 2 - 3
4. Regionalplan	Seite 3
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	Seite 3 - 4
6. Bestehendes Baurecht	Seite 4
7. Städtebauliche Konzeption	Seite 4 - 5
8. Umweltbericht/ Artenschutz/ Grünordnung	Seite 5 - 6
9. Verkehrserschließung	Seite 6 - 7
10. Entwässerung / Trinkwasserversorgung	Seite 7 - 9
11. Immissionsschutz	Seite 9
12. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 9 - 12
13. Örtliche Bauvorschriften	Seite 12 - 13

## **1 Planerfordernis**

Am südlichen Ortseingang von Göbrichen erstreckt sich entlang der Hohwaldstraße / K4531 das Gewerbegebiet Wolfsbaum, an dessen südlichem Rand sich die Firmen Koch Maschinenteknik und Kunzmann Maschinenverkleidung befinden.

Beide Firmen haben 2017 ihr Interesse und ihren Bedarf an einer baulichen Erweiterung nach Süden geäußert und in einem Schreiben im März 2018 nochmals bekräftigt. Die Erweiterungspläne der Firma Koch wurden zwischenzeitlich weiter konkretisiert. Aufgrund der Betriebsabläufe muss eine bauliche Erweiterung in engem räumlichen Zusammenhang, wenn möglich sogar in direktem Anbau an die vorhandenen Betriebsgebäude, erfolgen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erweiterung der beiden Betriebsstandorte nach Süden, zumal das bestehende Gewerbegebiet „Wolfsbaum“ vollständig aufgefüllt ist.

Aufgrund der Topografie und der Bestandsituation / Bebauung im vorhandenen Gewerbegebiet sollen die neuen Gewerbeflächen von Süden über eine neue Anbindung an die K 4531 erschlossen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und um die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Erweiterung der beiden ansässigen Firmen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“ notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt mit seinem nördlichen Bereich den vorhandenen Bebauungsplan „Wolfsbaum – Gewerbe - 1. Erweiterung“ und ersetzt diesen im betreffenden Bereich. So wird der Anschluss an die bestehenden Betriebsstandorte der beiden o.g. Firmen hergestellt und im Bereich der Firma Kunzmann auch der Bestand der jüngsten Erweiterung nach Westen nachvollzogen.

Weiterhin ist auch ein Teil der K 4531 in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die neu geplante Einmündung mit Linksabbiegespur darstellen zu können.

## **2 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2021 gefasst. An die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Juni 2021 schloss sich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB an. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte durch einen Scoping-Termin am 04.05.2021.

Weiterhin ist anzumerken, dass auch durch die parallel geführte Flächennutzungsplanfortschreibung schon seit 2018/2019 Abstimmungen mit den maßgeblichen Behörden und dem Regionalverband erfolgten.

## **3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 6 ha (59.919 qm), wobei ca. 2 ha auf die Bestandsflächen der Firmen Koch und Kunzmann entfallen, die in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen wurden. Als „neue“ Planfläche inklusive Erschließung -

auch inkl. Ausbau der Einmündung K 4531 – sind ca. 4 ha (39.141 qm) zu werten. Das gewerbliche neue Nettobauland beträgt abzüglich der Verkehrsflächen, öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen noch ca. 3,4 ha (33.749 qm).

Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an das Plangebiet an, im Osten wird es durch die K 4531 begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Eisinger Gäulandschaft“ an. Das Plangebiet fällt von ca. 364,50 m üNN im Nordwesten auf ca. 356,00 m üNN nach Südosten um ca. 8,5 m ab.

#### **4 Regionalplan**

Im Teilregionalplan Landwirtschaft des Regionalverbandes Nordschwarzwald wird der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) und für den Bodenschutz (G) ausgewiesen. Im Juli und im September 2017 gab es bezüglich der angedachten Betriebserweiterungen bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung.

Die landwirtschaftlichen Belange sind mit den wirtschaftlichen und öffentlichen Belangen abzuwägen. Hierbei sind insbesondere zu beachten:

- beide Betriebe sind seit langem am Standort ansässig und haben durch Erweiterungen in den vergangenen Jahren sukzessive ihre vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft
- der Erhalt der mittelständischen Unternehmen mit den Arbeitsplätzen und dem Technologie-Know-How stellt ein öffentliches Interesse dar
- aufgrund der Betriebsabläufe ist eine Erweiterung nur in direktem räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Betrieb sinnvoll und möglich
- die vorgesehene Erweiterungsfläche ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung geeignet, Konflikte mit Wohnnutzungen sind nicht zu befürchten

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft für vertretbar gehalten.

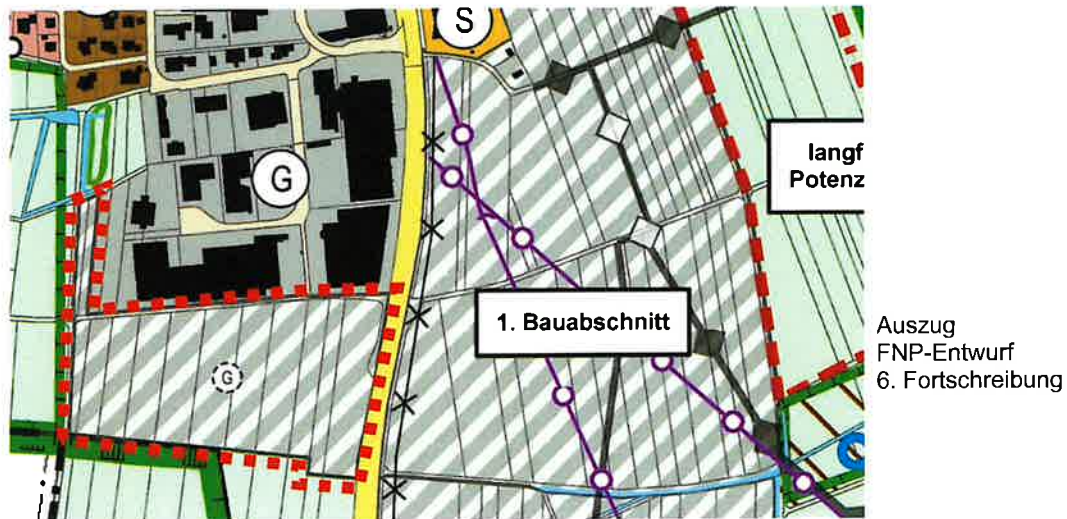
#### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Gemeinde Neulingen stellt den Flächennutzungsplan im Gemeindeverwaltungsverband Neulingen zusammen mit den Gemeinden Ölbronn-Dürrn und Kieselbronn auf. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fassung in der Fassung der 5. Fortschreibung von 2017 (genehmigt 2018) ist der betreffende Standort bereits als langfristige Potenzialfläche für eine gewerbliche Entwicklung gekennzeichnet, was jedoch lediglich als Hinweis ohne Rechtswirkung erfolgte.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2019 wurde das Verfahren zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Im Zuge dieser Fortschreibung soll u.a. auch die Erweiterung der Gewerbefläche „Wolfsbaum“ entsprechend ausgewiesen werden.

Am 11.10.2022 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Neulingen Wirksamkeitsbeschluss zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Fortschreibung wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Enzkreis ge-

nehmigt und die Genehmigung in den Amtsblättern der Verbandsgemeinden am 23.03.2023 bzw. 24.03.2023 bekannt gemacht.



## 6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt mit seinem nördlichen Bereich den vorhandenen Bebauungsplan „Wolfsbaum – Gewerbe - 1. Erweiterung“ und ersetzt diesen im betreffenden Bereich.

## 7 Städtebauliche Konzeption

Seit Bearbeitung des Vorentwurfs zur FNP-Fortschreibung 2019 haben sich die Erweiterungspläne der Firma Koch weiter konkretisiert: die aktuellen Planüberlegungen sind in die vorliegende Bebauungsplanung eingeflossen. Das bestehende Produktionsgebäude der Firma Koch soll demnach mit einem direkten, gleich hohen Anbau erweitert werden, so dass die dort vorhandene Fußbodenhöhe als Bezugshöhe herangezogen wurde. Darüber hinaus ist ein Hochregal-Lager und in einem Teilbereich eine Überbauung der neuen Produktionsflächen mit Bürogeschossen vorgesehen. Daraus ergeben sich gestaffelte Gebäudehöhen, die sich in unterschiedlichen Höhenfestsetzungen für die Planbereiche 3A / 3B niederschlagen. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen wird die Landschaftswirkung der Gebäude nach Osten und Südosten reduziert, zumal im Südosten durch die topografische Situation (tiefstgelegener Bereich) auch das Untergeschoss noch in Erscheinung treten wird.

Im westlichen Bereich (potenzielle Erweiterungsfläche Firma Kunzmann) orientiert sich die festgesetzte Bezugshöhe am vorhandenen Gelände, das sich hier nach dem Anstieg von Südosten wieder abflacht. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der Firma Kunzmann.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen ist von Süden über eine neue Anbindung an die K 4531 vorgesehen. Da nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass dadurch lediglich zwei unterschiedliche Betriebsgrundstücke angegliedert werden, kann in Abstimmung mit der Verwaltung auf eine Wendeanlage verzichtet werden. Rangier- und Wendevorgänge können auf den Betriebsgrundstücken erfolgen.

Um nach Westen und Süden eine wirksame Eingrünung des erweiterten Gewerbegebietes zu erreichen, wurden hier auf den privaten Grundstücken breite Pflanzflächen sowie eine öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt, auf denen hochwüchsige Baumhecken entwickelt werden sollen bzw. die Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen auf einer zu entwickelnden Magerwiese vorgesehen ist.

Die Grün- und Pflanzflächen entlang der K 4531 berücksichtigen die dort bereits vorhandenen Grünstrukturen und auch die dort verlaufenden Leitungstrassen, in deren Bereich die Bepflanzung mit tieferer Wurzelbildung zu vermeiden ist. Dennoch tragen die grünordnerischen Festsetzungen auch hier zur Eingrünung des Gebietes bei und entfalten ökologische Wirkungen auch für den Artenschutz.

## 8 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Zur Klärung der umweltrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt worden (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde / IBL). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Die Planung greift in insgesamt naturschutzfachlich gering- bis mittelwertige Flächen ein.*

*Durch die Inanspruchnahme von etwa 3,4 ha Ackerland mit mittel- bis hochwertigem **Boden** besteht trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung für dieses Schutzgut. Das Defizit für das Schutzgut Boden beträgt 308.063 Ökopunkte.*

*Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf das Schutzgut **Wasserhaushalt** aus, da Flächen zur Grundwasserneubildung und zur Regenwasserretention in Zone III eines Wasserschutzgebiets verloren gehen. Nachteilige Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser sowie der Ableitung in einen Vorfluter auf ein vertretbares Maß reduziert werden.*

*Damit einher geht ebenso eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts **Fläche**.*

*Hinsichtlich der Schutzgüter **Klima und Luft** bestehen aufgrund der nach Süden gerichteten Abflussrichtung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftversorgung der Ortslage.*

*Aufgrund der exponierten Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet und der geplanten hohen gewerbebauten besteht ein starker Eingriff in das **Landschaftsbild**, welcher nur bedingt durch die Eingrünung mit Gehölzbeständen minimiert werden kann.*

*Durch die Neuversiegelung werden zwar überwiegend Flächen mit geringem Biotopwert (Acker) in Anspruch genommen, jedoch auf großer Fläche. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein bilanzielles Defizit für das Schutzgut **Biototypen** von 19.998 Ökopunkten. Hinsichtlich der **Fauna** weist das Gebiet eine durchschnittliche Lebensraumausstattung auf. Für die betrachteten Artengruppen stellt die Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keinen erheblichen Eingriff dar. Planungsrelevant ist das Vorkommen der Feldlerche und der Zauneidechse für die Maßnahmen zum Schutz während der Bauzeit und die Sicherung von Lebensraum für die Betriebsphase sichergestellt werden muss.*

*Für die Schutzgüter biologische **Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter** sind die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten.*

*Durch die Planung wird ein Defizit von 328.000 Ökopunkten verursacht, das zunächst nicht im Gebiet ausgeglichen wird. Für die **Kompensation der Eingriffsfolgen** nach § 15 BNatSchG sind zusätzliche planexterne und schutzgutübergreifende Maßnahmen notwendig. Diese sind die Extensivierung einer Ackerfläche als Habitat für die Feldlerche, die Entsiegelung eines Feldwegs mit Entwicklung einer Feldhecke südlich des Planungsgebiets sowie die Aufwertung von Ackerflächen durch den Auftrag von anfallendem Oberboden aus dem Planungsgebiet. Den Eingriff minimierend bewirkt die Einrichtung von extensiv begrünten Flachdächern. Durch die ergriffenen Maßnahmen wird das planungsbedingte Defizit nahezu vollständig kompensiert.*

*Ein Verstoß gegen **artenschutzrechtliche Belange** wird durch Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen abgewendet. Diese beinhalten die zeitliche Einschränkung von Gehölzfällungen und Erdarbeiten im Bereich der Feldlerchen-Brut, die Aufwertung einer Ackerfläche als Nahrungs- und Bruthabitat für die Feldlerche, Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse bei Eingriffen in die bestehenden Gebäuderandbereiche, Erhalt der Magerwiese im Nordwesten, insekten-freundliche Beleuchtung und vogel-freundliche Außenfassaden.*

*Diese Maßnahmen sind fachkundig zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Für den weiteren Verlauf ist zudem ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und fachlich zu begleiten (bodenkundliche Baubegleitung).*

Der Umweltbericht ist als gesondertes Dokument dem Bebauungsplan beigelegt. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Die im Umweltbericht enthaltenen Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung, zum plangebietsinternen und -externen Ausgleich und zum Artenschutz sind zum einen in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 7 + 8 und zum anderen in die Hinweise Ziffer 6 (plangebietsexterne Maßnahmen) übernommen worden.

Die im Umweltbericht enthaltenen Maßnahmenvorschläge zur Behandlung von Niederschlagswasser sind auf Grundlage der Entwässerungsplanung konkretisiert worden und finden sich in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 6.

## **9 Verkehrserschließung**

Mit der inneren und äußeren Erschließungsplanung (Verkehrerschließung, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) wurden die KIRN INGENIEURE von der Gemeinde Neulingen beauftragt. Aus der Entwurfsplanung vom März 2022 (Erläuterungsbericht, Berechnungen und Fachpläne) lassen sich folgende Punkte zur Verkehrerschließung zusammenfassen:

Zur Anbindung an die K 4531 wurden von den KIRN-Ingenieuren, Pforzheim 2021 mehrere Varianten geprüft und bei dem Scoping-Termin am 04.05.2021 vorgestellt: im Ergebnis wurde eine Einmündung am südlichen Gebietsrand mit Linksabbiegespur auf der K 4531 vorgesehen.

Für die Herstellung des Linksabbiegers wird es notwendig auf einer Länge von ca. 240 m in den Bestand der K 4531 einzugreifen. Es ist vorgesehen den östlichen Straßenrand zu erhalten und die K4531 / Howaldstraße für die Herstellung des Linksabbiegers nach Westen hin zu verbreitern.

Die Herstellung der Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt im Vollausbau. Sie erhält eine Straßenbreite von 6,00 m. Als Randeinfassung ist ein beidseitig angeordneter Rundbordstein mit 3 cm Anschlag vorgesehen. Das Bankett erhält eine Breite von 50 cm. An das bestehende Gelände wird mit 1: 1,5 geböschet.

Da es sich bei der Planstraße um eine Erschließungsstraße handelt, ist es vorgesehen die Straße ca. 30 cm über dem bestehenden Gelände einzubauen. Nach der vorliegenden Entwurfsplanung steigt die Erschließungsstraße – dem natürlichen Gelände folgend – vom Einmündungspunkt nach Westen um ca. 7,30 m an, mit Steigungen von 2,5 % bei der Einmündung und 6,5 % bzw. 4,5 % im weiteren Verlauf.

Im Anschlussbereich an die K 4531 orientiert sich die Gradiente an deren Höhenlage. Um an die bestehende K 4531 höhentechisch anschließen zu können, werden hier Geländeanhebungen von bis zu ca. 1,20 m erforderlich.

Am bestehenden Fahrbahnrand der K 4531 verläuft auf der Westseite unter anderem eine Gashochdruckleitung der Netze BW. Durch die Fahrbahnverbreiterung wird diese Leitung nicht überbaut, allerdings erfolgen u.a. die vorab genannten Geländeanhebungen mit Böschungen.

## 10 Entwässerungsplanung / Trinkwasserversorgung

Mit der inneren und äußeren Erschließungsplanung (Verkehrerschließung, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) wurden die KIRN INGENIEURE von der Gemeinde Neulingen beauftragt. Aus der Entwurfsplanung vom März 2022 (Erläuterungsbericht, Berechnungen und Fachpläne) und der Genehmigungsplanung K 4531 GWG „Wolfsbaum 2“ /Zufahrt Firma Koch, vom Februar 2023 lassen sich folgende Punkte zur Entwässerung und Trinkwasserversorgung zusammenfassen:

### Schmutzwasserableitung

Der Entwässerungsplanung liegt der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Neulingen in einer Fassung vom Juli 2012 zugrunde. Im AKP wurde das angedachte Gewerbegebiet „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“ in der Prognose-Berechnung berücksichtigt. Allerdings ist die im AKP berücksichtigte Fläche kleiner als das nun vorgesehene Plangebiet.

Die bestehende Abwasserableitung im Oberen Strietweg erfolgt über den dort vorhandenen Mischwasserkanal. Das vorliegende Plangebiet soll nach Norden mit einem Mischwasseranschluss inklusive Revisionsschacht an diesen bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hierüber erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des auf den privaten Hofflächen anfallenden (evtl. belasteten) Regenwassers.

Auf dem westlichen Bauplatz lässt die Tiefenlage des Hauptkanals eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem westlichen Bauplatz im Freispiegel zu.

Aufgrund der vorhandenen Topografie müssen für den östlichen Bauplatz (Erweiterungsfläche Firma Koch) Bereiche, die tiefer als die Schachtsohle von 359,43 m ü.NN. liegen, über Abwasserhebwerke entwässert werden.

## Regenwasserbehandlung

Gemäß § 45b Abs. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Auf Grundlage dieses Gesetzes erfolgt die Entwässerung des Gewerbegebietes im modifizierten Mischsystem.

Die nachfolgend dargestellte Planung der Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Enzkreis abgestimmt und gilt lediglich für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes "Wolfsbaum 2. Erweiterung".

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unschädliche Niederschlagswasser der Dachentwässerung sowie die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße zum Baugebiet sind an die Regenwasserleitung anzuschließen. Alle übrigen Betriebs- und Verkehrsflächen sind wie das häusliche und das gewerbliche Schmutzwasser an das Mischwassersystem anzuschließen. Untergeordnete Fuß- und Gehwege sind durch eine geeignete Längs- und Querneigung in angrenzende Grünbereich zu versickern.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet ist innerhalb der neuen Erschließungsstraße am südlichen Rand des Plangebietes über einen Stauraumkanal mit einem Rückhaltevolumen von  $V = 79 \text{ cbm}$  und einer Drossleinrichtung mit  $Q_{dr} = 36 \text{ l/s}$  in den westlich der K4531 gelegenen untergeordneten Wassergraben zwischen den Flurstücken Nr. 8096 und Nr. 8092 einzuleiten (Einzugsgebiet Richtung Erlenbach).

Die Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltevolumina erfolgte nach DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis. Durch eine Kombination aus zentraler (Stauraumkanal) und dezentraler Rückhaltung (Zisternen/Rückhaltung auf Privatgrund) lässt sich das notwendige Rückhaltevolumen des Stauraumkanals erheblich reduzieren auf  $79 \text{ cbm}$ .

Die private Rückhaltung wurde mit einem Volumen von  $2 \text{ cbm}$  pro  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche je Grundstück angesetzt. Der Drosselabfluss mit Anschluss an den öffentlichen Kanal aus der privaten Rückhaltung wurde zu  $10 \text{ l/s ha}$ , entsprechend dem Ansatz des AKPs, angesetzt.

Weiterhin sind in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Stadtplanungsbüro begrünte Dachflächen angesetzt. Dies reduziert die Abflussmenge, die rückgehalten und abzuleiten ist. Des Weiteren trägt es auch dem Umstand Rechnung, dass anfallendes Regenwasser möglichst ortsnah belassen werden soll.

Nach dem Stauraumkanal ist ein mechanisches Drosselorgan (z.B. eine Wirbeldrossel) vorgesehen, bevor der Regenwasserkanal die K 4531 in Richtung Osten quert.

Bis zum Beginn des Erlenbaches (auch Schellbach genannt), der letztendlich als Vorflut dient und in einer Entfernung von ca.  $930 \text{ m}$  zum Erschließungsgebiet beginnt, gibt es ein Grabensystem vor Ort.

Östlich der K4531 wird es zur geregelten Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich, das Wasser auf einer Länge von ca.  $155 \text{ m}$  zunächst in einem RW-Kanal abzuleiten. Ab Flurstück 8095 wird der bestehende Graben zur RW-Ableitung genutzt und auf einer Länge von ca.  $600 \text{ m}$  ertüchtigt. Eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Grabens bis zum Erlenbach wurde im Zuge der Entwässerungsplanung vorgenommen: der vorhandene Grabenquerschnitt reicht zur Ableitung des gedrosselten RW-Abflusses aus.



Zur Sicherung der vorab dargestellten Konzeptes zur Regenwasserbehandlung wurden die angesetzten Rückhaltevolumina (örtliche Bauvorschriften Ziffer 6) sowie die Dachbegrünung (Ziffer 8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) im Bebauungsplan festgesetzt.

### Trinkwasserversorgung

Das bestehende Trinkwassernetz reicht bis in den Oberen Strietweg.

Eine separate Erschließung des Gewerbegebietes "Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung" ist mittels Anschluss an das Ortsnetz im Oberen Strietweg von Norden vorgesehen.

Da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten die Ausführung der Versorgungsleitung als Ringleitung nicht möglich ist, soll am Leitungsende ein Unterflurhydrant angeordnet werden, um die Leitung spülen zu können.

## **11 Immissionsschutz**

Der vorhandene Bebauungsplan 'Wolfsbaum / Gewerbe 1. Erweiterung' setzt in Berücksichtigung der nordwestlich gelegenen Wohngebiete in bestimmten Bereichen maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (FSLP) fest. Der für den Planbereich 2 (Bestand) festgesetzte FSLP 1 wird entsprechend in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der zunehmenden Entfernung von den Wohngebieten werden für die neuen Planbereiche 3A, 3B + 4 keine Festsetzungen zum Immissionsschutz für erforderlich gehalten. Die Situation / Entfernung ist hier vergleichbar mit Planbereich 1 (Bestand), für den im vorhandenen Bebauungsplan ebenfalls keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen nötig waren.

## **12 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

In Anwendung von § 1(5) - (7) BauNVO werden ansonsten allgemein zulässige Tankstellen und ansonsten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden mit konkreten Maßgaben beschränkt. Die vorab beschriebene Modifizierung des Nutzungskatalogs entspricht auch dem vorhandenen Bebauungsplan „Wolfsbaum – Gewerbe - 1. Erweiterung“. Zur Klarstellung werden auch Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und sichern die Gewerbeflächen für das vorge-sehene produzierende Gewerbe.

## 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Grundlage der festgesetzten Bezugshöhen in Meter über Normalnull sind die aktuellen Vermessungen des Vermessungsbüros Thal zum Gelände/Topografie und auch zu den Bestandshöhen der Firmengebäude Koch und Kunzmann.

Entsprechend der Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption (s. Ziffer 7 der Begründung) sollen in den Planbereichen 3A + 3B die vorliegenden Planungsüberlegungen der Firma Koch ermöglicht und durch eine Staffelung der Gebäudehöhen die städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation berücksichtigt werden.

Im westlichen Bereich (potenzielle Erweiterungsfläche Firma Kunzmann) orientiert sich die festgesetzte Bezugshöhe am vorhandenen Gelände, das sich hier nach dem Anstieg von Südosten wieder abflacht. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der Firma Kunzmann. Nachfolgend sind die bestehenden Höhen und die Festsetzungen im Bebauungsplan zusammen gestellt:

### Planbereich 1 (Bestand Fa. Koch)

- vorhandener B-Plan: max. zulässige GH 11,50 m mit Bezug auf mittlere Geländehöhe
- Gelände ca. 361,00 m üNN
- Höhe Gebäudebestand ab EFH 361,25 m üNN: 5,72 m
- Festsetzungen B-Plan 2. Erweiterung: BZH 361,25 m üNN / max. zulässige GH 11,50 m

### Planbereiche 3A + 3B (Erweiterung Fa. Koch)

- Planbereich 3A: BZH 361,25 m üNN / max. zulässige GH 7,0 m  
→ ermöglicht Anbau und Fortsetzung der bestehenden Produktionshalle in gleicher Höhe
- Planbereich 3B: BZH 361,25 m üNN / max. zulässige GH 13,50 m  
→ ermöglicht vorgesehene Hochregallager und Bürogoschosse

### Planbereich 2 (Bestand Fa. Kunzmann)

- vorhandener B-Plan: max. zulässige GH 12,30 m mit Bezug auf mittlere Geländehöhe
- Gelände von ca. 360 – 361 m üNN im von West nach Ost
- Höhe Gebäudebestand ab EFH 361,66 m üNN: 10,06 m (teilweise auch nur GH 8,54 m)
- Festsetzungen B-Plan 2. Erweiterung: BZH 361,65 m üNN / max. zulässige GH 12,30 m

### Planbereich 4 (potenzielle Erweiterung Fa. Kunzmann)

- BZH 364,25 m üNN / max. zulässige GH 11,50 m  
→ ermöglicht ausreichend hohe Betriebsgebäude

Mit der zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe mit technischen Anlagen wird ausdrücklich auch die Errichtung von Anlagen zur Solarnutzung begünstigt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 werden die Obergrenzen für die maximale Flächenversiegelung definiert. Gegenüber der in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze für Gewerbegebiete ist dieser Wert etwas geringer: damit wird der gewünschten Eingrünung Rechnung getragen, auch der Eingriff in den Boden wird dadurch etwas minimiert. Die Planentwürfe der Fa. Koch liegen im Rahmen dieser Festsetzung.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschosßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des § 17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für Gewerbegebiete ist hier die GFZ von 2,4 maßgeblich.

### **12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise a werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zugelassen. Diese Bauweise ermöglicht eine angemessene Bebauungsmöglichkeit auch für Gebäude mit mehr als 50 m Länge.

Zur Flexibilisierung der Bebauung und der Grundstückszuschnitte werden durch Baugrenzen über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt.

### **12.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung der Privatflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme der Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität oder der Fernmeldetechnik dienen, auch innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zulässig.

### **12.5 Leitungsrechte**

Die festgesetzten Leitungsrechte berücksichtigen die am östlichen Gebietsrand verlaufenden Leitungen (Gashochdruckleitung, Stromkabel, Fernmeldekabel).

### **12.6 Immissionsschutz**

Der im Planbereich 2 festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel wurde aus dem vorhandenen Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 1. Erweiterung“ übernommen: siehe hierzu auch Erläuterungen unter Ziffer 11 der Begründung.

### **12.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen sind aus den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen übernommen. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Artenschutz und tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und auszugleichen.

## **12.8 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind aus den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen übernommen. Sie dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und mindern die durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

Die festgesetzte Begrünung der Flachdächer wirkt einer Aufheizung des Klimas entgegen und berücksichtigt so auch Belange des Klimaschutzes. Weiterhin wirkt sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und kann zudem auch verschiedenen Insektenarten als Lebensraum dienen.

## **12.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dachform und Dachneigung**

Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis zu 5° Dachneigung zulässig, die extensiv zu begrünen sind.

Durch die Begrünung der Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas.

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht.

### **13.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Die Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten und maximal 1,50 hoch sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände), laufende Schriftbilder sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans 'Wolfsbaum / Gewerbe 1. Erweiterung'.

### **13.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit

sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

#### **13.4 Einfriedungen**

Zur Gewährleistung des betrieblichen Sicherungskonzepts einerseits und Wahrung eines an-gemessenen gestalterischen Erscheinungsbildes andererseits sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 2.0 m zulässig. Um eine uneingeschränkte Nutzung der öffentlichen Flächen und auch deren Pflege zu gewährleisten, müssen Einfriedungen hier mindestens 0,75 m zurückversetzt werden.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans 'Wolfsbaum / Gewerbe 1. Erweiterung'.

#### **13.5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen**

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

#### **13.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Sicherung des in Ziffer 10 der Begründung dargestellten Konzeptes zur Regenwasserbehandlung wurden die angesetzten Rückhaltevolumina (örtliche Bauvorschriften Ziffer 6) sowie die Dachbegrünung (Ziffer 8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) festgesetzt.

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 05.05.2023

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

Tel. 0721/ 83 10 30

mail@planer-ka.de

Neulingen, den 25.05.2023

  
Michael Schmidt  
Bürgermeister

