



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

05

Begründung Teil 1

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinoberfeld III“

Projekt-Nr.

1619

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

15.07.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Standortalternativenprüfung.....	1
2.2 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.3.1 Erschließung.....	3
2.3.2 Ver- und Entsorgung.....	3
2.3.3 Kampfmittel.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	7
3.4.1 NATURA 2000-Gebiete.....	7
3.4.2 Überschwemmungsgebiete.....	7
3.4.3 Sonstige Schutzgebiete und -objekte.....	7
3.4.4 Archäologische Fund-/Verdachtstellen und Kulturdenkmale.....	7
4. Verfahren	8
5. Planungskonzept	8
5.1 Planungsvarianten.....	8
5.2 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	10
5.3 Verkehrserschließung.....	10
5.4 Ver- und Entsorgung.....	10
5.5 Schallgutachten.....	10
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Bauweise.....	12
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.5 Verkehrsflächen.....	13
6.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13

6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	13
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	13
7.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	14
7.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	14
7.1.1	Dachgestaltung	14
7.2	Werbeanlagen.....	15
7.3	Grundstücksgestaltung	15
7.3.1	Einfriedungen.....	15
7.4	Versorgungsleitungen	15
8.	Flächenbilanz	15

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 2:	Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	4
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan.	5
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	6
Abb. 5:	Planungsvarianten 1 bis 4.	9
Abb. 6:	Pflanzstreifen mit und ohne Mulde.	14

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1:	Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	15
---------	---------------------------------------	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Kappel-Grafenhausen besteht ein gesteigerter Bedarf nach Gewerbegrundstücken, insbesondere aufgrund von Expansionsplänen ansässiger Unternehmen wie die die Firmen Ohnemus GmbH Laubholzsägewerk und Holzgroßhandlung, All-Forming, D&W Bauelemente, Dosa Industrietechnik, Rolladenbau Merzweiler GmbH, Spenglerei Kiesele, Autoservice Luxem, UR Holzbau sowie weitere ansässige Betriebe. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind erschöpft und können diesen Bedarf nicht decken. Sofern nicht zeitnah neue Gewerbegrundstücke entstehen droht die Abwanderung von Unternehmen.

Weiterhin besteht eine Anfrage des Bundesverbandes Deutscher Fertighaus Informationsdienst GmbH nach einem Ausstellungsgelände für Fertighäuser mit einer Größe von insgesamt ca. 1,7 ha.

Zur Deckung des Bedarfes nach Gewerbegrundstücken sowie zur Ermöglichung der Ansiedlung des Ausstellungsgeländes für Fertighäuser plant die Gemeinde die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Sondergebietes im Südosten von Grafenhausen.

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet ist eine im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche.

Innerhalb des Gemeinde Gebietes existiert nur eine solche Fläche im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, ein weiterer Standort ist nicht vorhanden. Weitergehende Prüfungen zu alternativen Standorten wurden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt und kamen zu dem Ergebnis, dass ausschließlich die jetzt ausgewiesene Fläche hierfür in Betracht kommt.

Daher wurde der vorliegende Standort ausgewählt.

2.2 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Grafenhausen. Im Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet Kleinoberfeld an, im Westen, Süden und Osten besteht landwirtschaftliche Nutzung. Östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 200 m verläuft die Bundesautobahn 5 in Nord-Süd-Richtung.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches betrifft die Flurstücke Nr. 2544, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 2598, 2599, 2600, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2663, 2664, 2666, 2667, 2668, 2669, 2937, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013/2, 3013/1 und 3014 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2588, 2589, 2590 und 2591 in der Gemarkung Grafenhausen mit einer Fläche von ca. 10 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Weiterhin besteht am östlichen Rand ein Schuppen, welcher abgerissen werden soll.

2.3.1 Erschließung

Ein landwirtschaftlicher Weg quert die Fläche in Ost-West-Richtung. Er ist im Westen an die „Fabrikstraße“ und im Osten an einen landwirtschaftlichen Weg angeschlossen, welcher selbst nach Norden hin auf die „Gewerbestraße“ führt. Weiterhin existieren mögliche Anschlusspunkte an die „Kleinoberfeldstraße“ und die Straße „In den Rittmatten“ im Norden sowie an die „Fabrikstraße“ im Westen.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Bislang ist der Geltungsbereich nicht erschlossen. Mögliche Anschlusspunkte an die erforderlichen Leitungen bestehen jedoch in der „Kleinoberfeldstraße“ und in der Straße „In den Rittmatten“.

2.3.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, in einem Bereich flächenhafte Vorortüberprüfungen durchzuführen (rot schraffiert in der nachfolgenden Abbildung). Diese Überprüfungen werden vor Baubeginn durch den Erschließungsträger durchgeführt.



Abb. 3: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: RP Stuttgart)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

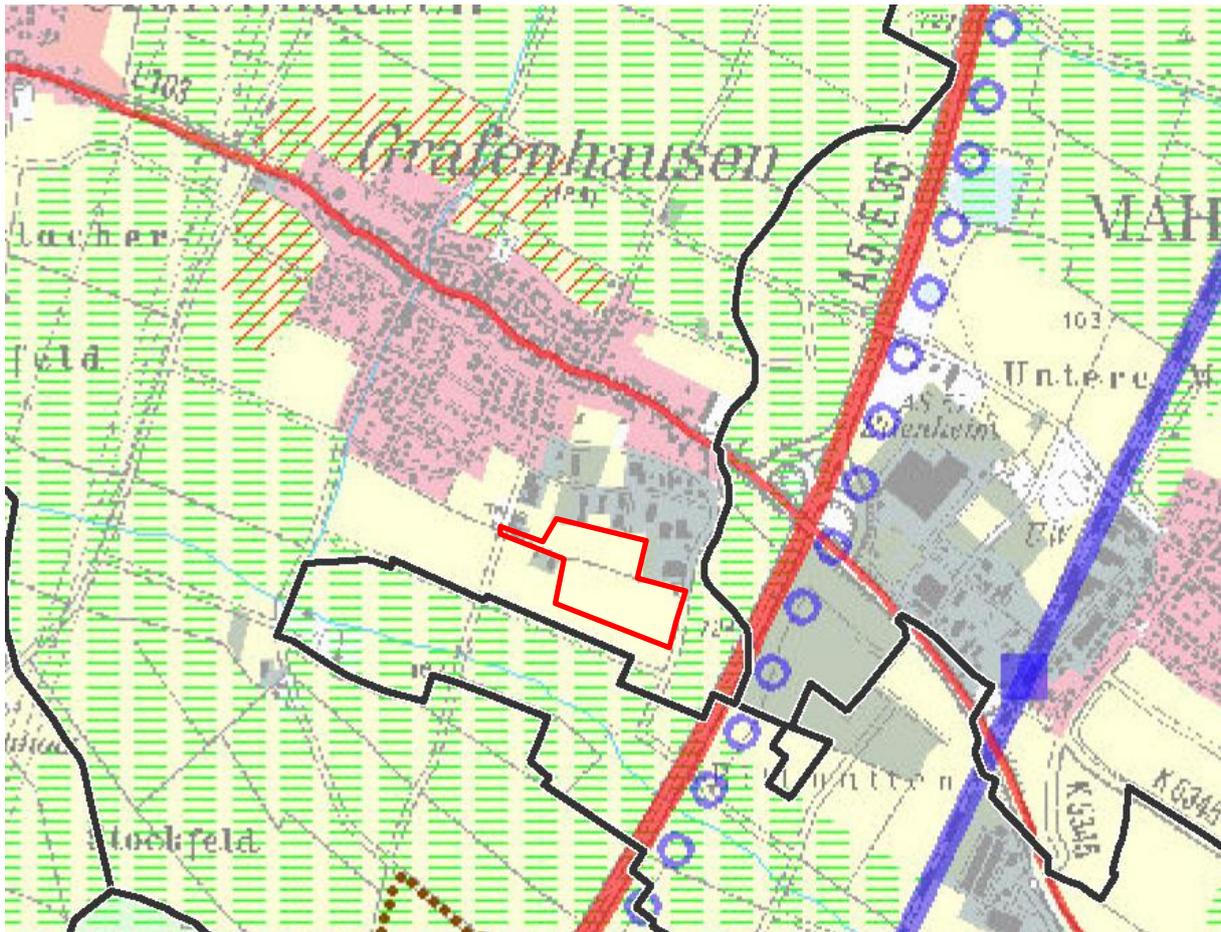


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.

(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein (Stand: Januar 2019))

Im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Januar 2019) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 ausgewiesen ist.

In geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, eine Änderung eines Teils der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche erfolgt parallel. Die Änderungen des FNP's erfolgten in Abstimmung mit dem Regionalverband und werden zukünftig in den Regionalplan aufgenommen.

3.2 Flächennutzungsplan

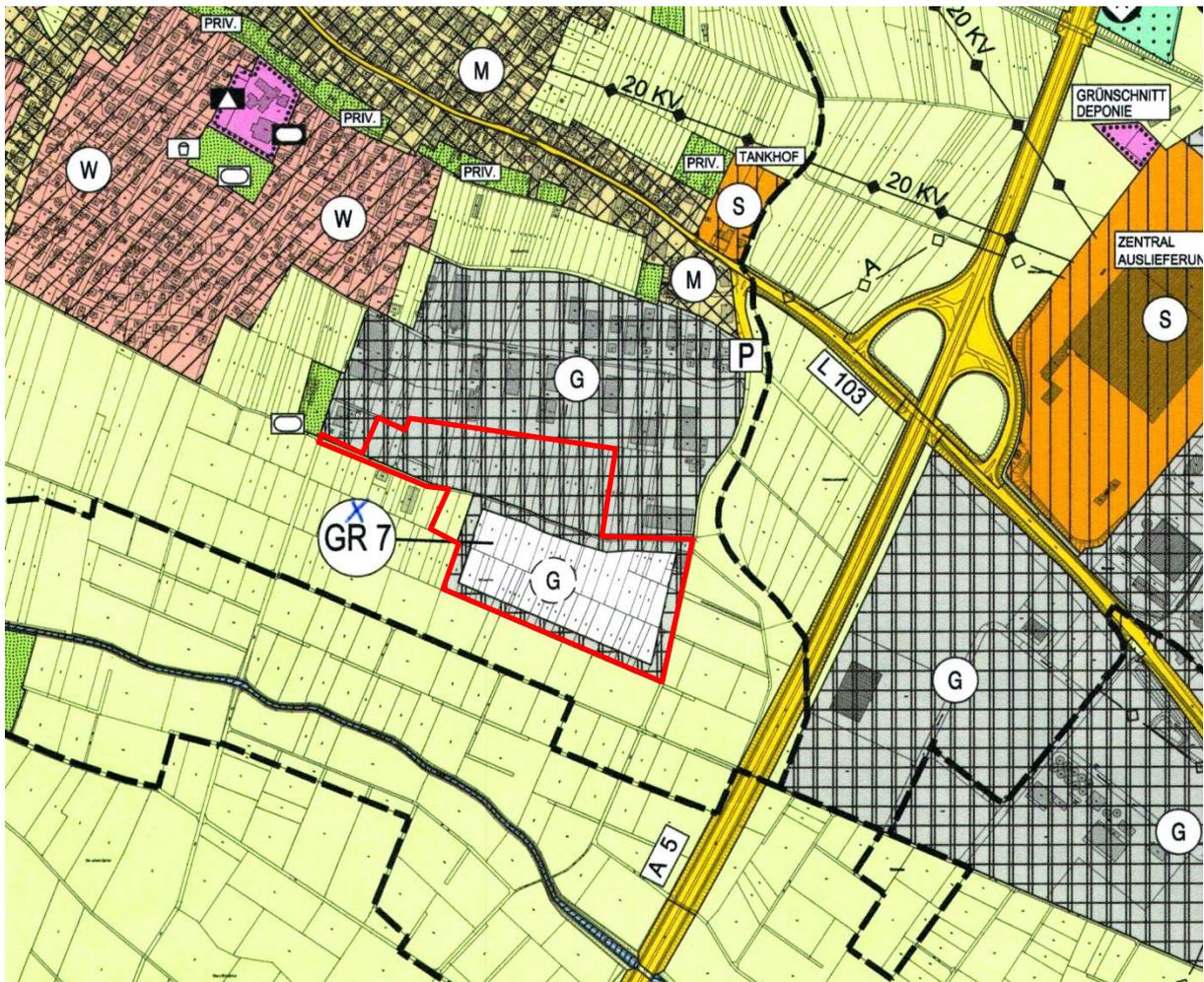


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim, Stand: Juni 2019)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bestehende gewerbliche Baufläche und im südlichen Teil geplante gewerbliche Baufläche dar.

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches im Südwesten ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hier sind im Bebauungsplan eine Versickerungsmulde und eine Hecke geplant.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren besteht ein Verfahren zur 4. Änderung des FNP. In dieses Verfahren wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Osten des Geltungsbereiches, entsprechender im vorliegenden Bebauungsplan geplanten Sondergebietes, integriert.

Aktuell befindet sich die 4. Änderung des FNP in der Frühzeitigen Beteiligung.

Der Bebauungsplan ist somit nach Genehmigung der 4. Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die Flurstücke 2544, 2545 und 2546 im Westen des Geltungsbereiches liegen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Kleinoberfeld II“, in welchem sie als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Darüber hinaus bestehen keine Überschneidungen mit bestehenden Bebauungsplänen.

An den Geltungsbereich grenzen im Norden der Bebauungsplan „Kleinoberfeld II“ und im Osten der Bebauungsplan „Kleinoberfeld“ an.

Am 30.01.2001 wurden für einen Teil des jetzigen Geltungsbereiches bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kleinoberfeld III“ gefasst und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. In öffentlicher Sitzung am 15.10.2001 erfolgte die Beratung und Beschlussfassung über die während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken. Über diesen Status hinaus wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

3.4.1 NATURA 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Ein Teilgebiet des FFH-Gebietes 7712-341 „Taubergießen-Elz-Ettenbach“ mit dem Ettenbach liegt etwa 260 m südlich. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 7712-401 „Rheinniederung Sasbach-Wittenweier“ befindet sich etwa 4,5 km westlich.

3.4.2 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines statistisch seltener als alle 100 Jahre überfluteten Bereiches (HQextrem).

3.4.3 Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, Wasserschutzgebieten oder Waldschutzgebieten. Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Geotope sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

3.4.4 Archäologische Fund-/Verdachtstellen und Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet, sind laut Landesamt für Denkmalpflege bisher keine archäologischen Denkmale bekannt.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Erweiterung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinoberfeld III“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz – am 15.02.2017 wurde das vorhandene Habitatpotential anhand der Auswertung von Luftbildern und Fotos eingeschätzt und der notwendige Untersuchungsumfang festgesetzt. Entsprechend der Abstimmungen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Planungskonzept

5.1 Planungsvarianten

Im Zuge der Planungen wurden mehrere Planungsvarianten, insbesondere hinsichtlich der internen wie externen Erschließung erarbeitet.



Abb. 6: Planungsvarianten 1 bis 4.
(Quelle: bhm)

Variante 1 schließt an die „Kleinoberfeldstraße“ sowie die Straße „In den Rittmatten“ an. Weiterhin ist hier im südlichen Teil ein optionaler Anschluss nach Westen angedacht.

Die Erschließung von Variante 2 erfolgt über die Straße „In den Rittmatten“ sowie über einen Anschluss an die „Fabrikstraße“ im Westen im Bereich eines derzeit bestehenden Feldweges.

Variante 3 wird ausschließlich über die „Kleinoberfeldstraße“ sowie die Straße „In den Rittmatten“ erschlossen.

Bei Variante 4 erfolgt die Erschließung sowohl über die „Kleinoberfeldstraße“ und die Straße „In den Rittmatten“ als auch über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg.

Nach ausgiebigem Vergleich der Varianten wurde Variante 1 mit kleineren Änderungen für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Die Erschließung über die bestehenden Erschließungsstiche bietet sich an, auch weil hier bereits entsprechende Leitungen verlaufen. Die Erschließung über den östlichen Wirtschaftsweg wurde aufgrund zu hoher zu erwartender Kosten im Vergleich zum geringen Nutzen aufgegeben. Auch mit einer Nutzung des Wirtschaftsweges wäre die Haupterschließung dennoch nur über die Gewerbestraße verlaufen, da sowohl die „Kleinoberfeldstraße“, die Straße „In den Rittmatten“ als auch der Wirtschaftsweg an die Gewerbestraße anschließen, welche somit den einzigen Anschluss an die Landesstraße L 103 bieten würde. Um eine zweite Erschließungsmöglichkeit zu bieten, wurde der Anschluss an die westlich verlaufende Fabrikstraße entsprechend Variante 2 übernommen. Da die Fabrikstraße selbst jedoch nur beschränkt für eine dauerhafte Erschließung des Gewerbegebietes geeignet ist, wird diese Möglichkeit nur als Notzufahrt berücksichtigt.

5.2 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich soll als funktionales aber auch als optisch wie ökologisch ansprechendes Gebiet entwickelt werden.

Hierzu soll neben festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Baugebiete sowie auch der Dachbegrünung im Gewerbegebiet insbesondere der Straßenraum durch begleitende Baumpflanzungen aufgewertet und somit neben der optischen Komponente auch die Verschattung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit einhergehende Optimierung des Mikroklimas forciert werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sowie der Sondergebietes soll eine möglichst variable Grundstückseinteilung sowie eine freie Bebaubarkeit der Grundstücke in Hinsicht auf Stellung und Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht werden.

5.3 Verkehrserschließung

Grundsätzlich soll das Plangebiet über die bestehenden Erschließungen in der Kleinoberfeldstraße sowie der Straße „In den Rittmatten“ erschlossen werden. Um im Falle einer Baustelle, eines Unfalls oder ähnlichem eine Notzufahrt vorhalten zu können, wird die Notzufahrt zur westlich liegenden Fabrikstraße mit eingeplant. Diese soll jedoch in keinem Fall als reguläre Zufahrt dienen. Ebenso wird der östlich des Geltungsbereiches verlaufende Feldweg explizit nicht in die Erschließung mit einbezogen, da hier kein adäquater Ausbauzustand vorliegt und eine verkehrliche Erschließung hier nicht gewünscht ist.

Für die Musterhaussiedlung, für welche punktuell ein großes Verkehrsaufkommen erzeugen kann, ist ein großer räumlicher Einzugsbereich anzunehmen. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Besucher über die Bundesautobahn 5 anreisen wird und somit die Nachbargemeinden nicht durchfahren werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung verläuft über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Kleinoberfeldstraße sowie der Straße „In den Rittmatten“. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird eine zentrale Sickermulde vorgesehen.

Aufgrund der Erkenntnisse des aktuell in Fertigstellung befindlichen Generalentwässerungsplanes (GEP) und der Betriebserfahrung mit stark ausgelasteten Regenwasserkanälen im bestehenden Ortsnetz wurde für die Erschließung des neuen Gewerbegebietes eine dezentrale Lösung mit Regenwasserversickerung gewählt. Im GEP wurde die Erschließungsplanung im Prognose- und Sanierungs-zustand berücksichtigt.

5.5 Schallgutachten

Für die Beurteilung der Schallimmissionen und -emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches mit der Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass, mit Ausnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen

Räumen im Geltungsbereich selbst, keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im oder außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

Da der Geltungsbereich teilweise innerhalb eines HQextrem-Gebietes liegt (die max. Überflutungshöhen betragen allerdings meist nur wenige cm), sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe eines HQextrem hochwasserangepasst zu errichten. Dies beinhaltet dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

In Hinsicht auf die umgebenden Nutzungen und die gewünschte Nutzung als Standort für Gewerbebetriebe wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um die gewünschten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrer Nutzung zu behindern, werden gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten, jegliche Wohnnutzungen und Beherbergungen, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Tankstellen außer solche für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben und eigenständige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Im Osten des Geltungsbereiches ist derzeit eine Musterhausausstellung in Planung. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird an dieser Stelle ein der Nutzung entsprechendes sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Alle hier zulässigen Nutzungen müssen zugehörig zur Musterhausausstellung sein und dürfen nicht eigenständig existieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet entspricht dem maximal zulässigen Maß gemäß § 17 BauNVO und soll eine sinnvolle Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen garantieren.

Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 165,2 m. ü. NN. gewählt, was der ungefähren durchschnittlichen Höhe der geplanten Verkehrsflächen entspricht.

Ein Grundprinzip der Planung ist es, im Bereich des Gewerbegebietes die unversiegelten Flächen angrenzend an den Straßenraum zu realisieren und diesen somit aufzuwerten. Damit dieses Prinzip sich nicht negativ auf die Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Gesamten auswirkt, dürfen diese Pflanzstreifen in die Ermittlung der GRZ einbezogen werden,

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet orientiert sich an die den Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO, da das Sondergebiet vom Charakter her einem solchen Gebiet entspricht.

Mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind sowohl die üblicherweise notwendigen Gebäudehöhen in einem Gewerbegebiet als auch die Gebäudehöhen die geplanten Musterhäuser abgedeckt.

6.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise im Sondergebiet entspricht der hier gewünschten Baustruktur.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Auf eine Längenbeschränkung wurde verzichtet, da die geplanten Nutzungen eine zulässige Gebäudekubatur erfordern, die über 50,0 m Länge hinausgehen kann. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Ausweisung großflächiger Baufenster ermöglicht eine freie Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine freie Einteilung derselben. Im Gewerbegebiet ist dies zielführend, da so entsprechend der Bedürfnisse der Gewerbebetriebe die Bebauung der Grundstücke in optimaler und funktionaler Weise erfolgen kann. Im Sondergebiet ist es so möglich, die Musterhausausstellung immer wieder neu zu gestalten und auf die jeweiligen Bedürfnisse in der Zukunft zu reagieren.

6.5 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der östlichen Grenze des Sondergebietes soll der regelmäßige Zu- und Abfahrt über den hier bestehenden Feldweg vorbeugen, welcher für solche Verkehrsbewegungen nicht ausgebaut ist.

Die Festsetzung hinsichtlich der Größe der Grundstückszufahrten soll einer übermäßige Beanspruchung des seitlichen Straßenraumes und eine übermäßige Einschränkung möglicher Parkflächen im öffentlichen Straßenraum entgegenwirken.

6.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Flächen dienen der zentralen Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

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

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die Festsetzung zu passivem Schallschutz dient dazu, negative Auswirkungen eingehender Immissionen auf schutzbedürftige Räume im Geltungsbereich durch Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung zu reduzieren bzw. auszuschließen.

Eine detaillierte Begründung mit Berechnungsbeispielen ist dem beigefügten Schallgutachten zu entnehmen.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher dienen der ortsbildgestaltenden Eingrünung des Plangebietes und des Straßenraumes. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

Da sich eine Begrünung der Grundstücksflächen im Sondergebiet der Musterhausausstellung aufgrund der zulässigen Nutzung und Versiegelung besser als im Gewerbegebiet anbietet und hier auch eine Grünverbindung von der Eingrünung der nördlich liegenden Holzgroßhandlung zur freien Landschaft im Süden erwünscht ist, ist die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher im Sondergebiet höher als im Gewerbegebiet festgesetzt. Weiterhin wird die Grünverbindung über eine Eingrünung der Musterhausausstellung nach Westen hin gesichert.

Mit den festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinien werden die Eingrünung und die damit einhergehende Beschattung der Verkehrsflächen gesichert, was insbesondere auch der Verbesserung des Mikoklimas und der Schaffung eines „grünen“ Straßenbildes dient. Die Gemeinde plant, den Pflanzstreifen inklusive der Bäume im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu errichten. Es wird darauf geachtet, dass eine belebte Oberbodenschicht von mindestens 0,30 m entsteht. Somit wird gesichert, dass diese Anpflanzungen auch entstehen. Die Pflege und der Ersatz bei Abgang liegt bei den künftigen Grundstückseigentümern.

Durch die Festsetzungen kann im Pflanzstreifen bei entsprechender Grundstücksgestaltung eine Versickerungsmulde entstehen es kann aber auch ein einfacher Pflanzstreifen bleiben:



Abb. 7: Pflanzstreifen mit und ohne Mulde.
(Quelle: bhm)

Der festgesetzte Abstand von Bäumen von der Maßnahmenfläche für Mauereidechsen verhindert eine Verschattung der Maßnahmenfläche, was deren Funktion negativ beeinträchtigen würde.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Die freibleibenden Dachformen und Dachneigungen im Sondergebiet sollen eine möglichst große Auswahl an Dachformen für die unterschiedlichen Musterhäuser ermöglichen.

Im Gewerbegebiet sind die Dachformen ebenfalls freibleibend, jedoch sind hier nur Dachneigungen bis max. 15° zulässig, was in Kombination mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung dazu dient, dass die Dächer aller Hauptgebäude im Gewerbegebiet begrünt werden. Aufgrund der Festsetzung zur Bedachung von Garagen und Carports sind diese ebenso zu begrünen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkungen durch reflektierende Dachflächen.

7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets. Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster sind unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

7.3 Grundstücksgestaltung

7.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld. Weiterhin wird somit das bereits durch weitere Festsetzungen forcierte „grüne“ Straßenbild gestärkt.

7.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

8. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Gewerbegebietsfläche	63.629 m ²	61,7 %
Sondergebietsfläche	16.912 m ²	16,4 %
Maßnahmenfläche	2.051 m ²	2,0 %
Sickermulde	2.213 m ²	2,1 %
Pflanzstreifen	5.849 m ²	5,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche /	12.349 m ²	12,0 %
Versorgungsfläche	83 m ²	0,1 %
Summe:	103.086 m²	100 %