



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

VORENTWURF

11.02.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Bestandteile und Anlagen

- 01_Satzungen (wird noch ergänzt)
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise
- 04_Örtliche Bauvorschriften
- 05_Begründung Teil 1_Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften
- 06_Begründung Teil 2_Umweltbericht mit integrierter speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- 07_Zusammenfassende Erklärung (wird nach Satzungsbeschluss beigelegt)

- Schallgutachten
- Bodengutachten

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, zuletzt geändert durch Art. 3 V v. 28.4.2015 I 670
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** Vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
- **Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** vom 08.01.1996 (GBl. 1996, 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

Entwurf zur Offenlage

11.02.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1 Gewerbegebiet (GE)	4
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)).....	5
2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3. Bauweise	6
4. Überbaubare Grundstücksfläche	6
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	6
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	7
7. Verkehrsflächen	7
8. Öffentliche Grünflächen.....	7
9. Wasserflächen.....	7
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	8
10.2 Aufschüttungen	8
10.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen	8
10.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	9
10.5 Sicherung des Oberbodens.....	9
10.6 Versiegelungsgrad	9
10.7 Anlage von Grünflächen.....	9
10.8 Dachbegrünung	9
10.9 Kleintierschutz.....	9
10.10 Vergrämung von Zauneidechsen in den Ersatzlebensraum	10
10.11 Vergrämung von Mauereidechsen aus Baufeldern.....	10
10.12 Schutz vor Besiedlung von Baufeldern.....	11
10.13 Temporärer Verzicht auf Bebauung der Flurstücke 14514 und 14515.....	11
10.14 Mauereidechsen gerechtes Bauen.....	11
10.15 Kontrolle des alten Sägewerks auf Nutzung durch Fledermäuse.....	12

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	13
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
HINWEISE	15
1. Baustellennebenflächen	15
2. Gerätenutzung.....	15
3. Schutz des Oberbodens	15
4. Bauzeitenbeschränkung.....	15
5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	15
6. Vermeidung von Staubentwicklung.....	16
7. Bodenfunde	16
8. Immissionen der Deutschen Bahn.....	16
9. Pflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen.....	16
10. Aus- und Umbaumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie	16
11. Löschwasserversorgung	17
12. Grundwasser / Wasserversorgung	17
13. Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsgleitungen.....	18
14. Werbeanlagen.....	19
15. Anbauverbotszone	19
16. Kleintierschutz	19

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- selbständige Lagerplätze
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben stehen und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung

ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Speditionsbetriebe
- selbstständige Lagerplätze und selbstständige Lagerhäuser
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Hmax) dargestellt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.

Die Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete haustechnische Anlagen ist in allen Baugebieten um max. 3,0 m auf einer Fläche von bis zu 10% der Gebäudegrundfläche erlaubt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der beiden verfüllten Bohrlöcher, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, ist eine Errichtung von Bauwerken unzulässig. Reversible Versiegelungen sind zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind unter Berücksichtigung von Hinweis 12 zur Anbauverbotszone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt mit maximal 7,0 m Breite zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie eine Sammelwerbeanlage (vgl. örtliche Bauvorschriften - Punkt 2)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen.

9. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen für den Weingartener Bach sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die sachgerechte Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung erforderlich. Die Maßnahmen unter den Festsetzungen 10.11, 10.12, 10.15 sowie A-7 unter der Festsetzung 10.1, die dem Artenschutz dienen, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) erforderlich. Die Maßnahmen unter der Festsetzung 10.15 sowie A-4 und A-5 unter der Festsetzung 10.1 müssen durch einen kundigen Ornithologen/Faunisten begleitet werden.

10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen.

- A-1 (CEF) Anlage von Schutzäcker
- A-2 (CEF) Entwicklung von Sandmagerrasen
- A-3 Anlage von Acker- und Wiesentümpeln
- A-4 (CEF) Ersatz für Fortpflanzungsstätte der Schleiereule
- A-5 (CEF) Anbringen von Haussperling-Koloniekästen
- A-6 Ersatzlebensraum im Umfeld des geplanten Kreisverkehrs für die Zauneidechse
- A-7 Ersatzlebensraum auf Böschungen des Regenrückhaltebeckens für den Großen Feuerfalter
- A-8 Ersatzlebensraum im Bereich des Regenrückhaltebeckens für Zauneidechsen

Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist dem Umweltbericht unter Kapitel 7: „Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz“ zu entnehmen.

10.2 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochtone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

10.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeit-Chaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik,

abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden.

10.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

10.5 Sicherung des Oberbodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschieben und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

10.6 Versiegelungsgrad

Die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen und ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist versickerungsfähig (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split) herzustellen.

10.7 Anlage von Grünflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

10.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) sind zu mindestens 70 % mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

10.9 Kleintierschutz

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden bzw. der unterhalb liegenden Befestigung haben. Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen. Alternativ sind Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

10.10 Vergrämung von Zauneidechsen in den Ersatzlebensraum

Zauneidechsen sind durch strukturelle Vergrämung aus ihren derzeitigen Lebensräumen in die vorher fertig gestellten Ausgleichsflächen nördlich des Geltungsbereiches zu vergrämen, Lage siehe Anhang I des Umweltberichtes.

Hierzu ist der Bereich zunächst von allen Strukturen zu bereinigen die von Eidechsen genutzt werden können. Dies beinhaltet in den vorliegenden Flächen insbesondere:

- Entfernen von Sträuchern und Gehölzen
- Entfernen von Totholz, Schutthaufen, Holzstapeln und ähnlichen Strukturen
- Mahd der Fläche mit nicht rotierendem Mähwerk

Bei Räumung der Fläche ist zum Schutz vor Tötung von Individuen auf den Einsatz von schweren Baumaschinen zu verzichten. Die Räumung muss in der Aktivitätszeit und vor der Eiablage (witterungsabhängig ca. Mitte März bis Mitte Mai) oder nach Schlupf der Jungtiere (witterungsabhängig ca. Mitte August bis Mitte Oktober) durchgeführt werden. Bei Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist zudem die Vogelbrutzeit zu beachten. Ggf. ist es möglich Gehölze und Sträucher im Winter zu fällen, lediglich das Ziehen der Wurzelstöcke muss innerhalb der oben angegebenen Zeiträume geschehen.

Nach Entfernen aller Strukturen muss Vegetation dauerhaft kurz gehalten werden. Hierzu muss während der Vegetationsperiode in Abhängigkeit zur Jahreszeit und Wüchsigkeit der Vegetation in der jeweiligen Fläche alle 2 – 4 Wochen eine Mahd erfolgen.

10.11 Vergrämung von Mauereidechsen aus Baufeldern

Von Mauereidechsen besiedelte Baufelder (siehe Karte im Anhang I des Umweltberichtes) müssen vor Beginn der Baumaßnahmen und vor der Baufeldräumung aus dem Baufeld vergrämt werden. Dies beinhaltet sowohl die eigentlich Baufläche wie auch Baustellennebenflächen. Hierzu wird der Bereich zunächst analog zu Festsetzung 10.10 von allen Strukturen bereinigt die von Eidechsen genutzt werden können.

Nach Räumung der Fläche, ist das Baufeld für die Dauer von mindestens 14 Tagen mit eine 1 – 1,5 cm dicken Schicht aus Hackschnitzel zu bedecken um die Fläche für Eidechsen gänzlich unattraktiv zu machen. Im besten Fall verbleiben die Hackschnitzel bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Fläche. Falls dies nicht möglich ist muss die Fläche nach Entfernen der Hackschnitzel entweder durch Abtrag des Oberbodens oder durch Stellen eines Reptilienschutzzauns dauerhaft vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Ausgenommen von dieser Art der Vergrämung sind vollversiegelte Flächen innerhalb der Baufelder, da diese für sich allein stehend keine Habitatsigenschaften für Zaun- oder Mauereidechsen aufweisen, dies ergibt sich erst aus der Kombination mit

anderen notwendigen Habitatementen, welche durch die dortige Vergrämung dann aber nicht mehr nutzbar sind.

Die Durchführung der Vergrämung ist von einer ökologischen Fachkraft durchzuführen oder zu begleiten. Die Abdeckung mit Hackschnitzeln ist wöchentlich auf ihre Funktionalität zu überprüfen (Umweltbaubegleitung).

10.12 Schutz vor Besiedlung von Baufeldern

Um eine (Wieder-)besiedlung der Flächen, in den Zaun- und Mauereidechsen zuvor vergrämt wurden oder eine Erstbesiedlung von Bauflächen durch Mauereidechsen zu verhindern, sind potenziell geeignete Fläche für eine Besiedlung unattraktiv oder unzugänglich zu machen.

- In Flächen, in denen zuvor mittels Hackschnitzeln vergrämt wurde, haben diese bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Fläche zu verbleiben. Falls dies nicht möglich ist, ist die Fläche nach Entfernen des Bändchengewebes entweder durch Abtrag des Oberbodens oder durch Stellen eines Reptilienschutzzauns dauerhaft vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.
- Bauflächen welche an die Bahngleise angrenzen sind durch einen Reptilienschutzzaun in Richtung der Gleise vor einer Besiedlung zu schützen

Alle übrigen geplanten Bauflächen sind durch Reptilienschutzzäune oder Abtrag des Oberbodens vor einer Besiedlung zu sichern.

Reptilienschutzzäune sind in den Monaten März bis Oktober einmal monatlich durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionalität zu überprüfen (Umweltbaubegleitung).

10.13 Temporärer Verzicht auf Bebauung der Flurstücke 14514 und 14515

In die brach liegende Fläche auf den Flurstücken 14514 und 14515, welche derzeit dicht mit Mauereidechsen besiedelt ist, darf erst eingegriffen werden, wenn durch Neubebauung in den derzeit ackerbaulich genutzten Flächen im Geltungsbereich mindestens 1.980 m² neuer Lebensraum geschaffen wurde (siehe Festsetzung 10.14). Sobald dies der Fall ist, darf mit der Fläche gem. der Festsetzungen 10.11 und 10.12 verfahren werden.

10.14 Mauereidechsen gerechtes Bauen

Die Neubebauung / Erweiterung des Gewerbegebietes ist so zu planen, dass diese nach der Bebauung für eine Besiedlung durch Mauereidechsen geeignet sind:

- Mauern und Gabionen im Baugebiet sind offen zu gestalten und einseitig mit Boden anzuschütten, sofern die nicht zum Auffangen von Geländesprüngen bereits von natürlich gewachsenem Boden hinterlagert sind.

- Alle Traufstreifen sind bis zu einer Tiefe von mind. 80 cm mit Schotter/Schroppen der Körnung 60-150 mm zu füllen.
- Grünflächen (min. 10% jedes Grundstückes) sind zu arten- und blütenreichen Wiesen- und Staudenflächen zu entwickeln. Das Bodensubstrat ist als mittlerer bis magerer Standort ausulegen. Als Saatgut ist eine standortheimische Saatgutmischung bzw. standortheimisches Pflanzmaterial zu verwenden, das über die gesamte Vegetationsperiode hinweg Blühaspekte zeigt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen (angepasste Wässerung, ggf. Nach-/Neupflanzungen).
- Flachdächer sind zu begrünen, von Mauereidechsen passierbare Übergänge Hauswand/Dach einzuplanen.

Monitoring: Neu gestaltete Flächen sind im 1., 3. und 5. Jahr nach ihrer Herrichtung auf ein Vorkommen von Mauereidechsen hin zu untersuchen. Sobald eine Besiedlung durch Mauereidechsen nachgewiesen ist, kann auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Bei Nichtannahme einer Fläche nach 5 Jahren sind nachbessernde Maßnahmen zu treffen.

Pflege: Sämtliche Flächen sind so zu pflegen, dass diese ihr Potenzial für Mauereidechsen dauerhaft erhalten. Aufgrund der individuell voraussichtlich sehr unterschiedlich gestalteten Freiflächen sind daher individuelle Pflegekonzepte der Flächeneigentümer zu erstellen.

10.15 Kontrolle des alten Sägewerks auf Nutzung durch Fledermäuse

Mindestens 1 Jahr vor Abriss der Bestandsgebäude auf den Grundstück des stillgelegten Sägewerks ist dieses auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Art und Umfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, die Untersuchung früher als 1 Jahr vor Abriss durchzuführen, um bei Vorhandensein von Quartieren die entsprechend erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum planen und umsetzen zu können.

Die Durchführung der Untersuchung ist von einer ökologischen Fachkraft durchzuführen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF1	60	45
TF2	60	45
TF3	62	47
TF4	60	45
TF5	60	45
TF6	57	42
TF7	57	42
TF8	57	42
TF9	63	48
TF10	65	50
TF11	65	50

*Zur Verortung der Teilflächen: siehe Anlage 3 des Schallgutachtens:
Lageplan der Teilflächen und der untersuchten Immissionsorte*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

11.2 Geräuschkontingentierung

Im gesamten Plangebiet wird bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten ein verbesserter baulicher Schallschutz notwendig. In den Teilflächen TF 7, TF 8 und TF 11 sollen bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten Büro-, Unterrichts- oder Seminarräume auf den von den Bahnanlagen abgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Unterrichts- und Seminarräumen, Büroräumen und Ähnliches sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Um einen ausreichenden Luftaustausch zu ermöglichen, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ggf. schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die in Aufenthaltsräumen mindestens einzuhaltenden Innenschallpegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer standorttypischer Baum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind im Abstand von 5 m einheimische standortgerechte Pyramidformen anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind im Abstand von maximal 5 m einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von Maßnahmenflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

2. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

3. Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau zu sichern.

4. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und Entfernung von Hecken dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchgeführt werden.

Ein Gebäudeabriss darf nur außerhalb Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

6. Vermeidung von Staubentwicklung

Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten um Staubentwicklung zu vermeiden.

7. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keine Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Immissionen der Deutschen Bahn

Die DB AG weist darauf hin, dass die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form monetär an Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, die sich aus dem Bahnbetrieb ergeben, beteiligen.

9. Pflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Des weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

10. Aus- und Umbaumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, GS.R-SW-L(A)
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe

11. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

12. Grundwasser / Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium

Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen und ein Brunnen.

Die beiden Grundwassermessstellen (GWM 29 PPG Weingarten und GWM 28 PPG Weingarten) befinden sich auf der Flst. Nr. 14512 und müssen im Rahmen eine Monitorings erhalten bleiben.

Der ca. 21m tiefe Brunnen befindet sich auf der Flst.-Nr. 14357. Dieser ist ordnungsgemäß zurückzubauen:

- Der Rückbau ist nach den DIN-Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Bei der Durchführung ist mit großer Sorgfalt vorzugehen, so dass der Grundwasserschutz jederzeit gewährleistet ist.
- Der Rückbau der Messstelle ist durch den projektbegleitenden Sachverständigen zu betreuen.
- Grundsätzlich sind alle Pegelbauteile wie z. B. Filterrohr, Pegelkappe, Anfahrerschutz zu entfernen. Kann das Filterrohr aus technischen Gründen nicht gezogen werden, sind zumindest die oberen 1-2 Meter unter GOK abzutrennen und auszubauen.
- Das Bohrloch ist schichtengerecht mit unbelastetem Kies-Sand Material und Quellton zu verfüllen. Für die Abdichtung der obersten 2 m ist geeignetes Dichtungsmaterial (z.B. Quellton) einzubauen.
- Eine schriftliche Bestätigung über den ordnungsgemäßen Rückbau ist dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zeitnah vorzulegen.

13. Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungseleitungen

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungseleitungen

unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

14. Werbeanlagen

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist sicherzustellen, dass der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften durch Werbeanlagen, insbesondere durch die Sammelwerbeanlage, nicht so beeinträchtigt wird, dass am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

15. Anbauverbotszone

Entlang des Kreisverkehrs ist die Anbauverbotszone in Höhe von 20 m gemäß § 22 StrG einzuhalten. Stellplätze sind hier nur unter Auflagen und Bedingungen zulässig.

16. Kleintierschutz

Einbau von Kleintier- und vogelsicheren Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Wenn möglich, Verzicht auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe. Höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen.

Gemeinde Weingarten,

.....

Eric Bänziger
Bürgermeister



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

04

Örtliche Bauvorschriften

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

Entwurf zur Offenlage

11.02.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	1
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	1
1.1 Dachgestaltung	1
2. Werbeanlagen.....	1
3. Grundstücksgestaltung	2
3.1 Einfriedungen.....	2
4. Versorgungsleitungen	2
5. Umgang mit Niederschlagswasser	2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.

Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 5,0 m² und einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.

An den Fassadenseiten sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 20,0 m² je Fassadenseite zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude um mehr als 3,0 m überragen.

Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise darf innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“ eine Sammelwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer maximalen Breite von 5,0 m errichtet werden. Eine Einzelwerbung als Teil der Sammelwerbeanlage darf hierbei eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbung an der Sammelwerbeanlage ist auch außerhalb der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,70 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich der Sichtdreiecke (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06)) dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

Die Baugrundstücke entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sind mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Durchgang abzugrenzen.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie sind in Erdkabel zu verlegen.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen sind soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist, sind Baugrundstücke derart an die Kanalisation anzuschließen, dass die Einleitung ins öffentliche Netz auf den Zuflusswert bei einem zweijährlichen Bemessungsereignis begrenzt wird [160 l/(sxhau)].

Diese Drosselwassermenge für die Regenwasserhausanschlussleitung ist einzuhalten und der Abfluss bei Starkniederschlagsereignissen in geeigneter Form auf eigener Fläche zurückzuhalten. Entsprechend der Vorgaben der

Grundstücksentwässerung ist die schadlose Retention auf eigener Fläche bis zum 30-jährlichen Bemessungsereignis sicherzustellen.

Bei der Anordnung des Retentionsvolumens ist die Rückstauenebene des öffentlichen Regenwasserkanals in der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Sofern auf den Teilen der Baugrundstücke nutzungsspezifische schmutzfrachttechnisch starkbelastete Flächen, entsprechend dem DWA-Merkblatt 153, entstehen, so ist der Niederschlagsabfluss dieser Flächen separat zu entwässern und entsprechend den Vorgaben im Merkblatt auf eigener Fläche vorzureinigen, bevor die Abflüsse an die Niederschlagswasser-Grundstücksentwässerung angeschlossen werden können.



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

05

Begründung Teil 1
Begründung der
planungsrechtlichen Festsetzungen
und der örtlichen Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Sandfeld“

Entwurf zur Offenlage

11.02.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck.....	4
2. Historie.....	4
3. Geltungsbereich.....	6
3.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	6
3.2 Verkehrserschließung	7
3.3 Ver- und Entsorgung	8
3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	9
4. Übergeordnete Vorgaben	9
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
4.2 Flächennutzungsplanung	11
4.3 Bestehende Bebauungspläne	12
4.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	12
4.4.1 NATURA 2000-Gebiete.....	12
4.4.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	12
4.4.3 Wasserschutzgebiete.....	13
4.4.4 Besonders geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW	13
5. Verfahren	13
6. Planungsvarianten	15
7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	18
8. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
8.1 Bauliche Nutzungen.....	19
8.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
8.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports	20
8.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	20
8.1.6 Verkehrsflächen.....	21
8.1.7 Öffentliche Grünflächen	21
8.1.8 Wasserflächen	21
8.1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21

8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	22
8.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften	22
9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	22
9.1.1 Dachgestaltung	22
9.2 Werbeanlagen.....	23
9.3 Grundstücksgestaltung	23
9.3.1 Einfriedungen.....	23
9.4 Versorgungsleitungen	23
9.5 Umgang mit Niederschlagswasser	24

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: bhm	7
Abb. 2: Verkehrskonzept, Quelle: bhm	8
Abb. 3: Regionalplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, bhm.	11
Abb. 4: Flächennutzungsplan 2030 Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: NVK, bhm.	12
Abb. 5: Strukturkonzept Variante 1, Quelle: bhm.	15
Abb. 6: Strukturkonzept Variante 2, Quelle: bhm	16
Abb. 7: Machbarkeitsstudie Knotenpunkt Kreisverkehr Variante 1 und 2, Quelle: Weber Ingenieure.....	17
Abb. 8: Planung Kreisverkehr, Quelle: Wald + Corbe.	18

1. Anlass, Ziel und Zweck

Der Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK), zu dem auch die Gemeinde Weingarten gehört, zählt zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen innerhalb Deutschlands. Dabei ist die Gemeinde Weingarten im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass Weingarten zu den Gemeinden gehört, in denen geeignete Standorte vor allem für die Ansiedlung neuer und auch für die Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe sowie gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen insbesondere auch über den Eigenbedarf hinaus sichergestellt werden sollen.

Im Zuge der aktuell laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung des NVK, wurden u.a. die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs und die marktorientierte Gewerbeflächenentwicklung thematisiert. Im Rahmen einer vorgeschalteten Gewerbeflächenstudie für den NVK wurde neben der Auswertung und Überprüfung vorhandener Gutachten einzelner Mitgliedsgemeinden eine Neuermittlung der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage sowie ein Abgleich mit dem vorhandenen Flächenangebot durchgeführt.

Die Gewerbeflächenstudie als Basis des Flächennutzungsplan-Verfahrens kommt für die Gemeinde Weingarten zu dem Ergebnis, dass insgesamt bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 4,0 ha Gewerbeflächen besteht, der durch die Entwicklung neuer Flächen zu decken ist. Dies kann durch die Inanspruchnahme bereits planungsrechtlich gesicherter und erschlossener Flächen oder durch Neuausweisungen erfolgen. Aktuell besteht auf Gemarkung Weingarten ein Angebot von 8,0 ha Gewerbeflächen, sodass sich ein negativer Saldo von -4,0 ha ergibt. Ein Bedarf an weiteren Ausweisungen an Planflächen wird demnach nicht gesehen. In mehreren Abstimmungsrunden mit dem NVK konnte zwischen der Gemeinde und dem NVK die Einigung getroffen werden, dass Umverteilungen in den Planflächen denkbar sind, solange absolut betrachtet keine Neuausweisungen getroffen werden. So soll eine Fläche von 16.665 m² (Breitwiesen) und 10.641 m² (Hinteres Sandfeld) aus den Gewerbeflächen herausgenommen werden.

Um der zugeschriebenen Bedeutung Rechnung tragen zu können sowie Bauland für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Gewerbebetreibende vorhalten zu können, hat die Gemeinde Weingarten einen Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschriften zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Sandfeld" aufgestellt.

Im Gegenzug ist beabsichtigt eine Fläche von 16.665 qm in den „Breitwiesen“ und eine weitere Fläche von 10.641 qm im „Hinteren Sandfeld“ als „Tauschflächen“ aus der Definition als Gewerbegebiet herauszunehmen.

2. Historie

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am 08.12.2008 bei der Beschlussfassung über den Entwicklungsrahmen Siedlung und Freiraum auch hinsichtlich der Neuausweisung von Gewerbebetrieben eine Prioritätenliste festgelegt. Demzufolge stehen die

Gebiete Sandbrügel (0,9 ha Fläche) und Vorderes/Hinteres Sandfeld (5,2 ha Fläche) zur Umlegung an. In seiner Sitzung am 17.05.2010 hat der Gemeinderat die Festlegungen im Entwicklungsrahmen bestätigt und die Verwaltung beauftragt die entsprechenden Verfahren einzuleiten.

Am 26.07.2010 erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet Sandbrügel und für Teile des Gebietes Vorderes/Hinteres Sandfeld unter dem Namen "Sandfeld I/ Sandfeld II".

Am 25.10.2010 wurde in nicht-öffentlicher Sitzung die "Entwicklungsstudie Industriegebiet West" der bhm Planungsgesellschaft mbH vorgestellt und Konfliktbewältigungsstrategien zwischen Radfahrern/ Fußgängern und dem Motorisiertem Individualverkehr diskutiert. Insbesondere die interne Erschließung hinsichtlich einer beidseitigen oder einseitigen Erschließungsstraße sowie die Ausformung des neuen Verkehrsknotenpunktes waren Themen der Sitzung.

Am 25.10.2012 wurde in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung die Machbarkeitsstudie eines neuen Verkehrsknotenpunktes zur Erschließung des Gewerbegebietes durch das Ing.-Büro Weber Ingenieure vorgestellt. Von Seiten des Gremiums wurde die vorgestellte Kreisverkehrsanlage mit einer Fahrradwegunterführung positiv bewertet.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2012 wurde ebenfalls über die interne bzw. externe Erschließung des Gewerbegebietes vorberaten. Auf Basis der Ergebnisse wurde die Verwaltung mit den Abstimmungsgesprächen mit dem Nachbarschaftsverband sowie dem Regionalverband beauftragt.

Ziel der Verwaltung innerhalb der Gespräche, die im Jahr 2013 mit den beiden Planungsverbänden geführt wurden, war die Zustimmung zu einer beidseitigen Erschließungsstraße für die neu auszuweisenden Gewerbeflächen zu erreichen. Als Ergebnis der Beratungen wurde eine Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich jedoch nur unter der Voraussetzung einer einseitigen Erschließungsstraße sowie von Flächenrücknahmen aktuell ausgewiesener gewerblicher Planflächen von den übergeordneten Planungsstellen befürwortet.

Am 12.05.2014 erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften mit geändertem Geltungsbereich unter der Bezeichnung „Gewerbegebiet Sandfeld“. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt mit dem Regionalverband und dem Nachbarschaftsverband erneute Gespräche zu einer vom Gemeinderat befürworteten beidseitigen Erschließungsstraße zu führen.

In einem Besprechungstermin mit dem Regionalverband am 27.05.2014 konnte sich auf Nachstehendes geeinigt werden: „Gelingt es der Gemeinde, durch eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen, eine dauerhafte Begrenzung für die Bebauung zu schaffen, wäre aus Sicht des Regionalverbandes die Randlage der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Die aufwertenden Maßnahmen sollten dem Naturraum der Kinzig-Murg-Rinne entsprechen (z.B. Graben/Gewässer...)“.

Zwischenzeitlich wurde von der unterirdischen Radwegführung Abstand genommen, da sich diese sowohl technisch wie auch finanziell als nicht umsetzbar erwies. Ein Bodengutachten kam

zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserspiegel sehr nach unter der Oberfläche liegt. Daher musste die geplante Versickerung der Regenwässer über Versickerungsmulden revidiert und durch eine alternative Entwässerungsform über Rückhalte- und Retentionsräume ersetzt werden. Weiterhin wurde die notwendige Umlegung des Weingartener Baches, welche durch die Kreisverkehrsplanung erforderlich wird, im Detail betrachtet und für diese Planung notwendige Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Gemeinderatssitzung am 26.02.2018 wurde nochmals der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften mit diesem neuen geänderten Geltungsbereich gefasst. Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von ca. 13,3 ha.

3. Geltungsbereich

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Geografisch gesehen liegt das Planungsgebiet westlich des Kraichgaus in den Hardtebenen des nördlichen Oberrhein-Tieflands. Kleinräumlich betrachtet befindet sich der Geltungsbereich in nordwestlicher Randlage des Kernortes; nord-westlich der Bahnlinie Karlsruhe-Bruchsal und nord-östlich der Landesstraße L 559. In ca. 500 m nord-westlicher Entfernung grenzt der Ortsteil Waldbrücke an das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sandfeld“ umfasst eine Fläche von 13,3 ha und kann der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: bhm

3.2 Verkehrserschließung

Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B3 sowie die Bundesautobahn A5 liegt der Vorhabensstandort verkehrsgünstig und ist an das überregionale Straßennetz gut angebunden.

Die interne Erschließung gestaltet sich allerdings diffizil. Die Vorhabensfläche ist über die Robert-Bosch-Straße, die Karl-Benz-Straße sowie die Werner-Siemens-Straße erschlossen. Die Karl-Benz-Straße ist gegenüber den anderen beiden Erschließungsstraßen als Einbahnstraße ausgebildet. Die Haupteerschließung des gesamten Gewerbegebietes als auch die Zufahrt zum Kieswerk erfolgt über die Werner-Siemens-Straße.

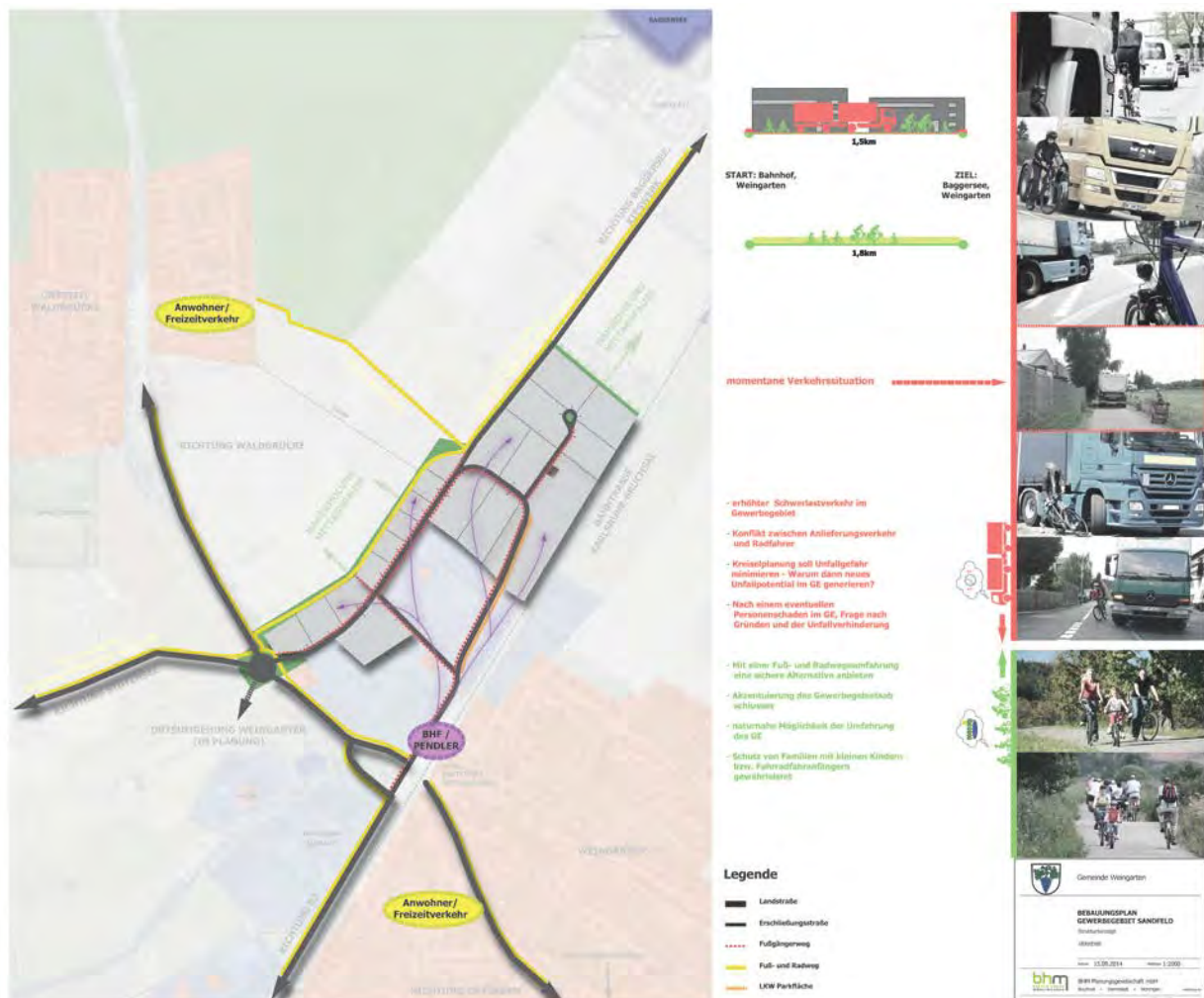


Abb. 2: Verkehrskonzept, Quelle: bhm

Positiv ist die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtbahnhaltepunktes zu bewerten, sodass der Anschluss ans Schienennetz, insbesondere relevant für Berufspendler, gesichert ist.

Ansonsten ist das Rad- und Fußwegenetz im Gewerbegebiet und in den Randzonen sehr lückenhaft. Teils fehlen separate Wege gänzlich, teil enden sie abrupt. Gefahrensituation zwischen den Verkehrsteilnehmern, insbesondere am Knotenpunkt L559, K3539, Straße Am Bahnhof und Karl-Benz-Straße, sowie im weiteren Verlauf der Karl-Benz-Straße sind mit der Überplanung des Gebietes wo möglich zu beheben.

3.3 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich Gas, Strom und Wasser ist das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angebunden.

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranteil wird über ein Schmutzwasserpumpwerk an den Mischwasserkanal der Werner-Siemens-Straße angeschlossen.

Die Niederschlagswässer der privaten Flächen, soweit diese nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden können, sowie der öffentlichen Erschließungsflächen werden über einen in der Straße verlegten Regenwasserkanal entwässert.

Der Regenwasserkanal wird in der Haupteerschließungsstraße nach Norden geführt und leitet die Niederschlagswässer einer Regenwasserbehandlungsanlage an der Nordostgrenze des Erschließungsgebiets zu.

Die vorgereinigten Niederschlagsabflüsse werden über eine Verdolung unter der Bahnlinie einer Retentionsfläche östlich des Hinterteufengrabens zugeführt.

Die Entsorgung des Hausmülls wird an die bestehende Müllentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe angeschlossen. Sämtliche Straßen sind für Müllfahrzeuge befahrbar.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird ackerbaulich genutzt. Vereinzelt wird diese Nutzung durch grasreiche Fettwiesen, Feldhecken sowie Nutz- und Ziergärten unterbrochen (siehe Umweltbericht). Bauliche Nutzungen sind in Form einer umzäunten Lagerfläche im Stil eines „Schrottplatzes“, sowie in Randlage zur Bahntrasse in Form von Lager- und Produktionshallen, Stell- und Lagerflächen sowie Verwaltungsgebäude und den Betrieben zugeordnete Wohnbauten vorhanden. Die Unternehmen EL Bauteile Handelsgesellschaft mbH, Spedition Born, Autohaus Turhan sowie TempoLog Transport GmbH sind im Geltungsbereich ansässig. In nord-östlicher Randlage liegt die Brache eines ehemaligen Sägewerks.

Auch das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend durch gewerblich und industriell genutzte Bauten des sekundären Wirtschaftssektors geprägt. Neben Handwerksbetrieben und kleinen bis mittleren Fertigungsbetrieben sind vereinzelt Dienstleistungsunternehmen vorhanden. Aber auch großflächige Industriebetriebe, wie PPG Industries Lackfabrik GmbH, ABW Gehäusetechnik GmbH, Klocke Verpackungs-Service GmbH sind ansässig. Großformatige Lagerhallen, Produktionshallen und Verwaltungsgebäude prägend den städtebaulichen Gesamteindruck. Vereinzelt bestehen den Betrieben zugehörige Wohnbauten.

In ca. 1 km nördlicher Entfernung liegt der Weingartener Baggersee. Neben der Rohstoffgewinnung Sand und Kies durch das Kieswerk Scherrieble, steht der Baggersee in den Sommermonaten als Badesees als beliebtes Ausflugsziel zur Verfügung.

In westlicher Randlage verläuft der Weingartener Bach, der in Teilen verdolt ist.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und 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.

Wie in Kap. 1 eingangs erläutert, ist die Gemeinde Weingarten im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, mit Teilfortschreibungen 2004 und 2006, als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass Weingarten zu

den Gemeinden gehört, in denen geeignete Standorte vor allem für die Ansiedlung neuer und auch für die Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe sowie gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen insbesondere auch über den Eigenbedarf hinaus sichergestellt werden sollen.

Den Geltungsbereich selbst betreffend sind die nachstehenden Aussagen im Regionalplan enthalten:

- Der Großteil des Geltungsbereiches ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungsentwicklung vorgeschlagen. (blaue Flächenausweisung).
- In nord-westlicher Randlage wird als Ziel eine freizuhaltende Trasse für den Neubau einer Straße formuliert. (rote Strich-Punkt-Linie).
- Gleichzeitig wird der Trassenbereich für den Neubau einer Straße als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I als Ziel formuliert (orange Flächenausweisung). Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.
- Nord-westlich der freizuhaltenden Trasse für den Neubau einer Straße erstreckt sich bis zum Ortsteil Waldbrücke hin eine Grünzäsur (grüne Vertikal-Schraffur). Das Ziel der Festlegung einer Grünzäsur besteht darin die Entwicklung bandartiger Siedlungsstrukturen zu verhindern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

In mehreren Abstimmungsrunden zwischen der Gemeinde Weingarten und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein wurde diskutiert, ob die beabsichtigte gewerbliche Planung, insbesondere aufgrund der Randlage zur Grünzäsur und zum schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe I, mit den Zielen der Raumordnung verträglich sei. Grundtenor der Diskussion war, dass die Konzeption eine bauliche Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung des Ortsteils Waldbrücke durch eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen definieren muss, um einen eindeutigen baulichen Abschluss für das Gewerbegebiet zu erreichen.

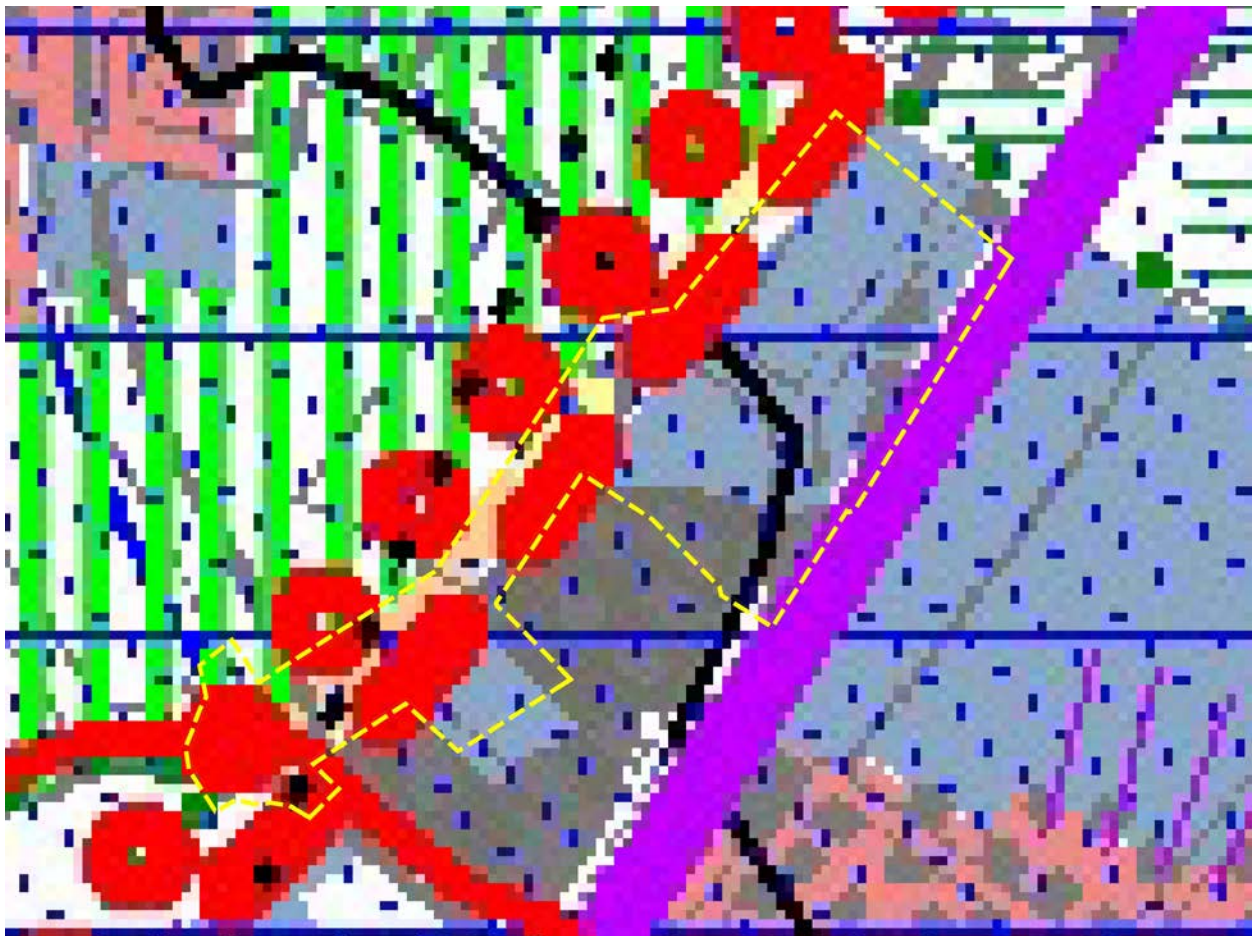


Abb. 3: Regionalplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, bhm.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind Teile des Geltungsbereiches als geplante gewerbliche Bauflächen und Landwirtschaftliche Flächen Bestand ausgewiesen. Zudem ist eine Freihaltetrasse für eine Planstraße vorgemerkt.

Der Bebauungsplan wäre gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen ist, bedarf es einer Flächennutzungsplan-Änderung. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Fortschreibung des FNP 2030 wurde am 02.11.20 in der Verbandversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe abschließend beraten. Es ist davon auszugehen, dass der fortgeschriebene FNP 2030 bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes in Kraft ist und der B-Plan somit aus dem FNP entwickelt ist.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die geplante Ausweisung der Fortschreibung des FNP 2030 ersichtlich.



Abb. 4: Flächennutzungsplan 2030 Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: NVK, bhm.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

4.4.1 NATURA 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet 6917-343 „Kinzig-Murg-Rinne zwischen Bruchsal und Karlsruhe“ liegt knapp 500 m östlich des Geltungsbereiches von „Sandfeld“ und ist vom geplanten Gewerbegebiet durch die Bahnlinie getrennt. Wirkungen auf das Gebiet werden durch die Bebauungsplanung wegen der Entfernung nicht erwartet.

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet liegt über 4 km westlich des geplanten Geltungsbereiches und somit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

4.4.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Die nächst gelegenen Naturschutzgebiete liegen rund 1,5 km südlich (Weingartener Moor-Bruchwald) bzw. 1,5 km nordöstlich (Ungeheuerklamm) und befinden sich damit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

Das Landschaftsschutzgebiet „Weingartener Wiesental“ liegt rund 600 m südlich und ist vom Plangebiet durch weitere Gewerbeflächen abgetrennt. Die bestehende Wirkung auf das Schutzgebiet wird durch die Erweiterung im Norden nicht verändert.

4.4.3 Wasserschutzgebiete

Ein Wasserschutzgebiet ist im Vorhabensbereich und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Erst 2 km südlich und nördlich sowie 800 m westlich der Vorhabensfläche, also außerhalb des Wirkungsbereichs, sind Wasserschutzgebiete der Zone III B ausgewiesen.

4.4.4 Besonders geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW

Östlich der Bahnlinie liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Röhrichte im Gewinn Ochsensteige/Sauburg“. Hier sind durch die Planungen keine Änderungen zu erwarten. Südlich der L 559, ca. 35 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop Röhricht Gewinn „Rehlinger“ am Weingartener Bach“ und nördlich des Geltungsbereiches liegt das Biotop „Feldhecke im Hinteren Sandfeld“. Bei Beachtung der guten fachlichen Praxis während der Bautätigkeiten sind Wirkungen auf das Röhricht und die Feldhecke durch das Vorhaben auszuschließen.

Entlang der K 3539, die zum Ortsteil Waldbrücke führt, liegen die gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecken an der Straße nach Waldbrücke“ (östlich der Straße) sowie „Röhricht am Weingartener Bach, Ortseingang Waldbrücke“ (westlich der Straße). Während auf das Röhricht keine Wirkungen zu erwarten sind (Abstand zum Geltungsbereich rund 100 m), sind Wirkungen auf die Feldhecke nicht auszuschließen, da dieses direkt an den Geltungsbereich grenzt und der Bau eines Kreisverkehrs vorgesehen ist. Für den Eingriff in die Gehölze wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt und gleichwertiger Ersatz geschaffen

5. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Gewerbegebietes Sandfeld ist ein qualifizierter Bebauungsplan.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das Habitatpotenzial in einer Begehung eingeschätzt. Daraus kann sich der Bedarf für eine faunistische Untersuchung ergeben (z. B. Zauneidechse), der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird der faunistische Untersuchungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu

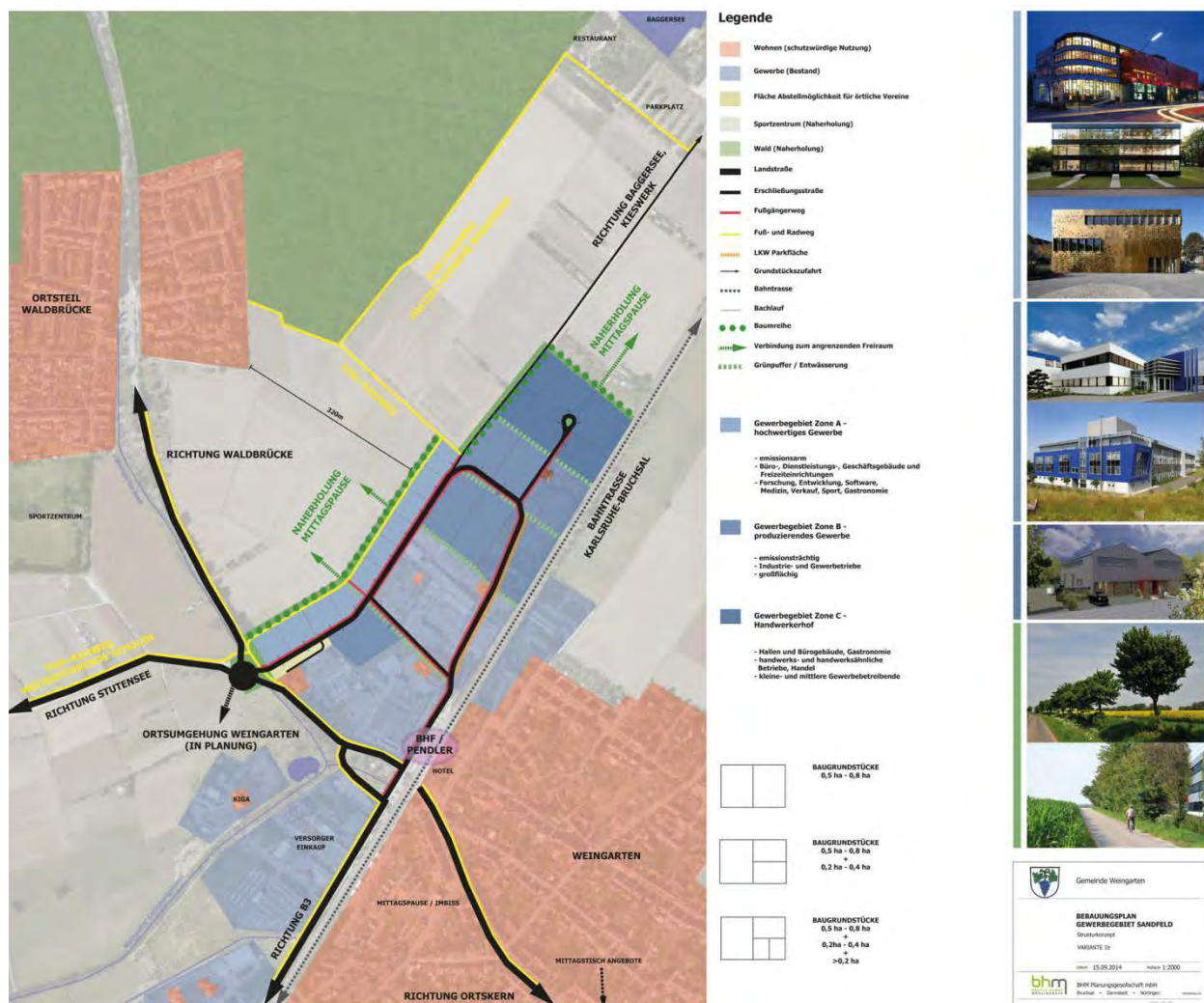
erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben.

Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Da unter Einbeziehung dieser Maßnahmen trotzdem Beeinträchtigungen verbleiben, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt, die geeignet sind, diese Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a 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.

6. Planungsvarianten

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden zwei Varianten eines Strukturkonzeptes erarbeitet. Das Strukturkonzept als Rahmenkonzept macht Aussagen zur grundsätzlichen Entwicklung des Gebietes. Zu den Themen, die behandelt wurden, zählen die verkehrlichen Erschließung (PKW/LKW-Verkehr, Radwege und Fußwege), Nutzungszonen und mögliche Grundstückszuschnitte sowie die Grünkonzeption. Beide Varianten wurden in der nicht öffentlichen Sitzung des AUT am 18.09.2014 vorgestellt und mit dem Gremium diskutiert.



Das Nutzungskonzept sieht drei Zonen vor; Zone A: hochwertiges Gewerbe, Zone B: produzierendes Gewerbe und Zone C: Handwerkerhof. Insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortsteil Waldbrücke sind emissionsarme Nutzungen aus dem Bereich Forschung, Entwicklung, Software, Medizin etc. in der Randlage des Gebietes zu platzieren. Emissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe sollten einen nach innen gerichteten Standort, angelehnt an den vorherrschenden Bestand wahrnehmen. Handwerks- und handwerksähnliche Betriebe

könnten eine Einheit im Osten des Gebietes bilden. Die tatsächliche Nutzungsverteilung ist insbesondere auch auf die Ergebnisse des Schallgutachtens abzustimmen. Alle Grundstückszuschnitte sind variabel zu halten, um auf die tatsächliche Nachfrage reagieren zu können.

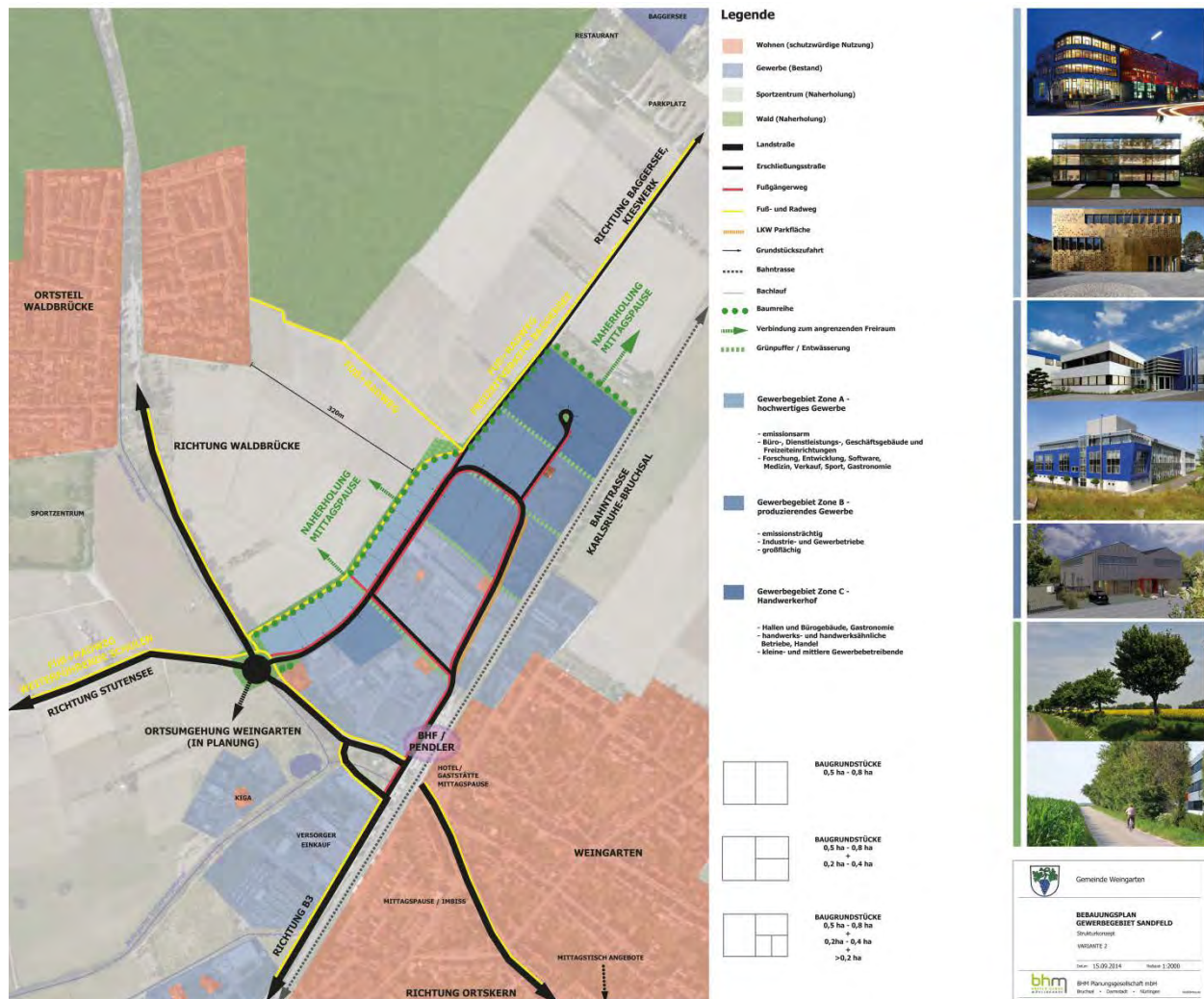


Abb. 6: Strukturkonzept Variante 2, Quelle: bhm

Das Gremium stimmte für die weitere Bearbeitung auf Grundlage des Strukturkonzeptes in der Variante 2. Als gewünschte Änderung sollte jedoch die nordöstliche Stichstraße durch eine entsprechende Ringschließung ersetzt werden.

Mit dem Ausbau des Gewerbegebietes ist die aktuelle verkehrliche Haupterschließung über die Werner-Siemens-Straße nicht mehr tragfähig. Daher ist es städtebauliches Ziel den Knotenpunkt L559, K3539, Straße Am Bahnhof und Karl-Benz-Straße als Kreisverkehr auszubilden, um zukünftig die Haupterschließung des Gebietes über diesen Knotenpunkt abwickeln zu können. Der Kreisverkehr soll des Weiteren einen Arm für eine eventuelle Westumfahrung Weingartens vorhalten.

Das Büro Weber Ingenieure hat in einer Machbarkeitsstudie den Knotenpunkt hinsichtlich einer Kreisverkehrslösung in zwei Varianten untersucht. Diese sind in die beiden Varianten des Strukturkonzeptes eingeflossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat sich für die Variante 2 positiv ausgesprochen, sodass diese in der Erschließungsplanung weiter verfolgt wurde.

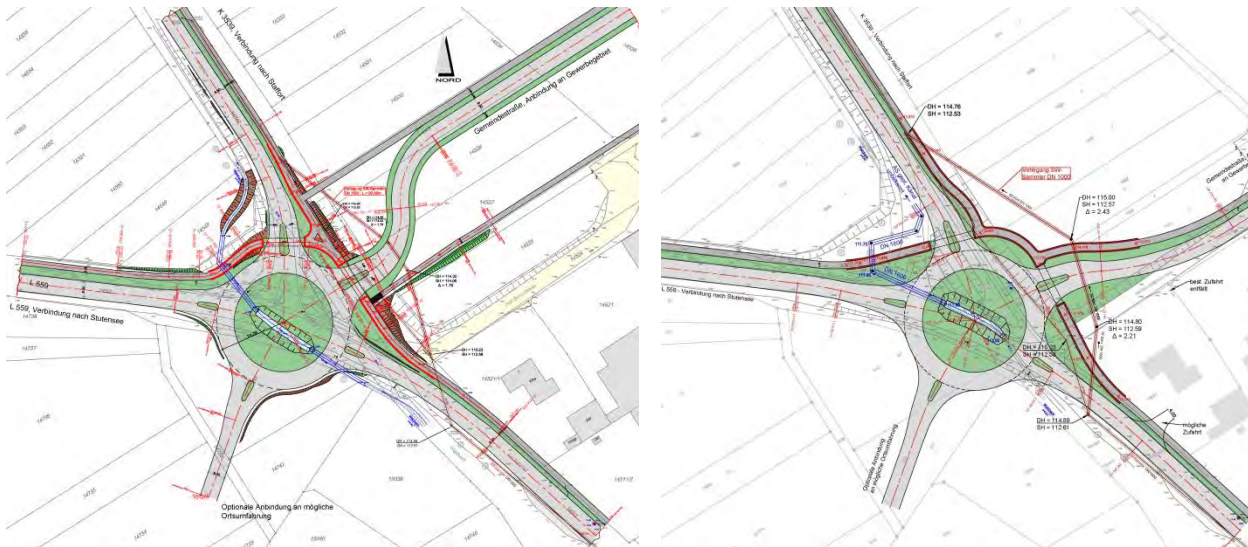


Abb. 7: Machbarkeitsstudie Knotenpunkt Kreisverkehr Variante 1 und 2, Quelle: Weber Ingenieure.

Ein wesentliches Merkmal der Kreiselkonzeption von Weber Ingenieure stellte die unterirdische Fuß- und Radwegeführung dar. Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern mit dem motorisierten Individualverkehr können so weitestgehend vermieden werden. Diese Vorgabe des Gemeinderates führte zur Überlegung den Fuß- und Radweg als Gebietsrandweg Richtung Baggersee weiter führen zu lassen. Dieser Randweg übernimmt dabei umfangreiche Funktionen: Erschließung Baggersee, Erschließung Äcker - Wirtschaftsweg, Aufenthalt in der Mittagspause, Komplettierung Wegenetz für Joggerrunde, Freizeit-Pause, Hund ausführen, Anschluss an den Paneuropa-Radweg, Zugang zur Unterhaltung von beabsichtigten Entwässerungsmulden und eindeutiger baulicher Gebietsabschluss.

Die Kreiselplanung wurde nachfolgend vom Büro Wald + Corbe übernommen. In mehreren Abstimmungsrunden wurde die unterirdische Wegeführung aufgrund mangelnder Realisierbarkeit wieder verworfen und die Planung dementsprechend überarbeitet. Diese neue Planung beinhaltet neben einer konkreten Verortung in Hinsicht auf die innere Erschließung des Gewerbegebietes auch die im Bereich des geplanten Kreisels notwendige Umleitung des hier verlaufenden Weingartener Baches.



Abb. 8: Planung Kreisverkehr, Quelle: Wald + Corbe.

Diese Planungsvariante des Kreisverkehrs wurde für die weitere Planung übernommen.

7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes besteht darin ein funktionstüchtiges Gewerbegebiet vorzubereiten, um der zugeschriebenen Bedeutung als Schwerpunktgemeinde für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung tragen zu können sowie Bauland für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Gewerbebetreibende vorhalten zu können.

Entsprechend der Gewerbestudie des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe und der darin enthaltenen Beschäftigungsprognose werden für die Gemeinde Weingarten unterschiedliche Standorttypen vermehrt nachgefragt. Die größte Nachbargruppe werden Handwerksbetriebe, kleinere produzierende Betriebe sowie ergänzende Dienstleister bilden. Flächen für ein breites Spektrum von Nutzern ist bereit zu stellen.

Aus dem Strukturkonzept lassen sich allgemeine Grundzüge der Planung ableiten:

- Nutzungsverteilung über Zonierungskonzept unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens um unterschiedliche Nutzeranfragen befriedigen zu können,
- Variable Grundstückszuschnitte ermöglichen, um auf die tatsächliche Nutzernachfrage reagieren zu können,
- Gebietsrandweg und nahe des Geltungsbereiches anzulegende Maßnahmenflächen als den Naturraum aufwertende Maßnahmen
- Fünf-armiger Kreisverkehr als neuer Ortseingang und Haupteinschließung des Gewerbegebietes,
- Nutzungen mit Bremswirkung für gewerbliche Entwicklung reglementieren bzw. ausschließen: Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Kirchen, Lagerhallen ohne Betriebszugehörigkeit, „Wohnen“ im Gewerbe.

8. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Bauliche Nutzungen

Im Gegensatz zum Wohnungsbau ist im Gewerbebau eine Typisierung von Gebäuden nur schwer möglich. Jeder Betrieb braucht die auf seine Anforderungen zugeschnittene Lösung. Deshalb müssen sich auf der Ebene der städtebaulichen Planungen - wenn die künftigen Nutzer noch nicht feststehen - die Vorgaben auf Grundanforderungen zur Baustruktur beschränken, die einen ausreichenden Spielraum für die einzelbetrieblichen Erfordernisse lassen.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende Nutzungsstruktur und die gewünschte zukünftige Nutzung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (e)) ausgewiesen. Letztere Ausweisung betrifft die Flächen am westlichen Gebietsrand, auf welchen die Gemeinde Weingarten insbesondere hochwertiges Gewerbe ansiedeln möchte. Dementsprechend werden hier Nutzungen wie eigenständige Lagerhallen und Speditionsbetriebe ausgeschlossen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und somit den Druck zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verringern.

Die GRZ von 0,8 sowie die GFZ von 2,4 werden nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Gewerbegebiete als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nach § 19 Abs. 4 sind zulässig.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich grob an der umgebenden Bebauung und steigern sich leicht von 12 m im Nordwesten und Nordosten zu 14 m im rückwärtigen innenliegenden Bereich. Durch diese Staffelung soll die Höhe der Bestandsbebauung im und um das Zentrum des Geltungsbereiches aufgenommen und nach Norden und Westen zur freien Landschaft leicht abgesenkt werden um einen gewählten Übergang zu schaffen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO wird in Hinsicht auf die in Gewerbegebieten notwendigen Gebäudelängen gewählt.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Mit der großflächigen Ausweisung der Baufenster soll eine effektive Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke, auch vor dem Hintergrund flexibler Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen, gesichert werden.

8.1.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Im Gewerbegebiet sind die Baufenster großzügig bemessen. Bereiche ohne Baufenster sind insbesondere an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grundstücken vorhanden. Diese sollen auch von Garagen und Carports freigehalten werden, um die Nutzung bzw. Pflege der öffentlichen Grundstücke, insbesondere der Verkehrsflächen, nicht zu behindern. Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da eine solche Behinderung hier nicht in dem Maße zu befürchten ist und Gewerbetreibende in der Ausnutzung ihrer Grundstücke ansonsten zu sehr eingeschränkt würden.

8.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig.

Anlagen wie z.B. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen, Mobilfunkantennen, die eine über das Baugebiet hinausgehende Versorgung sicherstellen sind nur ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Für die Nebenanlagen nach Absatz 3 wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen in allen Baugebieten gewährleistet.

8.1.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien sowie Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Hierbei mit den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt insbesondere Rücksicht auf die in diesem Bereich auf der Straße verkehrenden Fahrradfahrern genommen werden, indem hier nicht auf Ein- und Ausfahrende Fahrzeuge zu achten ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ sollen bestehende Zufahrten zu Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich sichern.

Die Festsetzung hinsichtlich der Anzahl und der Größe der Grundstückszufahrten soll einer übermäßige Beanspruchung des seitlichen Straßenraumes und somit der möglichen Parkflächen entgegenwirken.

8.1.7 Öffentliche Grünflächen

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen ist entsprechend der jeweiligen gewünschten Nutzung festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“ sollen insbesondere Flächen zur Eingrünung des Plangebietes sowie für wegebegleitendes und gewässerbegleitendes Grün sichern.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“ sollen darüber hinaus den Standort für eine Sammelwerbeanlage im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet sichern.

8.1.8 Wasserflächen

Die festgesetzten Wasserflächen sollen die Flächen für die im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrs notwendigen Umlegung des Weingartener Baches sichern. Für die Umlegung des Weingartener Baches ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

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

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

Die Maßnahmen sind an den Naturraum -Kinzig-Murg-Rinne- angepasst, es sollen typische, aber selten (gewordene) Biotoptypen, die typischen, aber seltenen und gefährdeten Arten dieser Landschaft Lebensraum bieten, entwickelt werden. Dabei werden Synergien mit der Gewerbegebietserweiterung insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz genutzt.

8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Ergebnis des beigefügten Schallgutachtens und dienen der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung soll einerseits die Wirkung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin abgemildert werden und eine den Naturraum aufwertende Maßnahme entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen geschaffen werden, die eine dauerhafte Begrenzung für die Bebauung schafft, als auch die optische Qualität des Gebietes für hier Arbeitende und Besucher in Hinsicht auf das Wohlfühlen erhöht werden.

Des Weiteren nimmt die Bepflanzung eine (eingeschränkte) Funktion für Boden- und Wasserhaushalt sowie als Ausgleich in thermischen Extremzeiten wahr.

9. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets sicherstellt.

9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sichern ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept. Zusätzlich zu dem gestalterischen Zweck der Festsetzungen, werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und insbesondere technische Anlagen weitestgehend ermöglicht.

9.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen sollen die für Gewerbebetriebe notwendigen Neigungen ermöglichen. Gleichzeitig wird im eingeschränkten Gewerbegebiet absichtlich eine flachere Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung zur Dachbegrünung, welche eine Begrünung aller Dächer bis zu 15° Dachneigung vorschreibt, ergibt sich somit eine zwingende Dachbegrünung aller Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet. Dies soll diesen Bereich, der wie schon beschrieben als hochwertiges Gewerbegebiet geplant ist, auch in Hinsicht auf die begrünte Optik und die damit einhergehende anspruchsvollere Architektur aufwerten.

Die begrenzte Möglichkeit der Dachgestaltung von Garagen und Carports verhindert eine Ausuferung der Darstellungsformen und vergrößert zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen.

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

9.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern den Wildwuchs vieler einzelner kleinerer Werbeanlagen.

Mit der Festsetzung zur Sammelwerbeanlage soll im Eingangsbereich des Gewerbegebietes eine Werbeanlage ermöglicht werden, an der die ansässigen Betriebe an gut sichtbarere Stelle einen Hinweis auf sich geben können.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, damit eine Lichtverschmutzung vermieden und der Störfaktor auf Mensch und Tier vermindert wird.

9.3 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung orientieren sich einerseits an den umliegenden bestehenden wie geplanten Nutzungen und ermöglichen andererseits einen gewissen Entwicklungsspielraum.

9.3.1 Einfriedungen

Mit der festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen sowie der verpflichtenden Herstellung aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen oberhalb von 0,70 m soll eine geschlossene hohe wandartige Wirkung der Grundstücke ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die straßenseitige Zurücksetzung von Einfriedungen soll verhindern, dass die Verkehrsflächen eingengt werden und dass parkenden Fahrzeugen die problemlose Öffnung der Türen ermöglicht wird.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen an die Verkehrssicherheit.

9.4 Versorgungsleitungen

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

9.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzung soll schadlose Versickerung bzw. Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sicherstellen.