

# GEMEINDE TIEFENBRONN

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.05.2024

-- Entwurf --

(noch vorläufig hinsichtlich der finalen Ausarbeitung des Umweltberichts  
und der Ausnahmegenehmigung zur Inanspruchnahme der FFH-Mähwiesen)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

|                                                                                  |                     |            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                            | gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 17.11.2023               |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                       |                     | am         |                          |
| Billigung des Vorentwurfs                                                        |                     | am         | 17.11.2023               |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit                                     | gem. § 3 (1) BauGB  | vom<br>bis | 24.11.2023<br>29.12.2023 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | gem. § 4 (1) BauGB  | vom<br>bis | 22.11.2023<br>29.12.2023 |
| Billigung des Entwurfs                                                           |                     | am         | 23.02.2024               |
| Bekanntmachung der Veröffentlichung                                              | gem. § 3 (2) BauGB  | am         |                          |
| Beteiligung der Öffentlichkeit                                                   | gem. § 3 (2) BauGB  | vom<br>bis | 04.03.2024<br>05.04.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange               | gem. § 4 (2) BauGB  | vom<br>bis | 28.02.2024<br>05.04.2024 |
| Billigung des Entwurfs                                                           |                     | am         |                          |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit                                           | gem. § 4a (3) BauGB | vom<br>bis |                          |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange       | gem. § 4a (3) BauGB | vom<br>bis |                          |
| Satzungsbeschluss                                                                | gem. § 10 (1) BauGB | am         |                          |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten                                     | gem. § 10 (3) BauGB | am         |                          |

## **Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ..... maßgebend.

### **§ 2**

#### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

|   |                                     |                    |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| A | Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom |
| C | Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom |

##### **Anlagen**

|   |                            |                    |
|---|----------------------------|--------------------|
| D | Hinweise                   | in der Fassung vom |
| E | Begründung                 | in der Fassung vom |
| F | Zusammenfassende Erklärung | in der Fassung vom |

##### **Weitere gesonderte Anlagen**

|                                         |                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Umweltbericht als separater Bestandteil |                                 |
| der Begründung                          | in der Fassung vom xx.xx.2024   |
| Artenschutzrechtliche Prüfung           | in der Fassung vom Oktober 2023 |

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Tiefenbronn,

.....  
Frank Spottek, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Tiefenbronn,

.....  
Frank Spottek, Bürgermeister

## Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der Veröffentlichung rechtskräftigen Fassungen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - (7) BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unten genannten unzulässigen Gewerbebetriebe) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

##### Unzulässige Nutzungen

- Wohnungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen (i.S. einer Fremdwerbung)

##### Bestandsschutz für Flst. Nr. 2754/1 nach § 1(10) BauNVO

Die auf dem Flst. Nr. 2754/1 vorhandenen Gebäude und bauliche Anlagen für Wohnnutzungen (Stand April 2024) haben Bestandsschutz. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 Fläche für Versorgungsanlagen: Umspannwerk (§ 9 (1) Nr. 1+ Nr. 12 BauGB)

Umspannwerk: Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen / Umspannwerk sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Zufahrten und Leitungsführungen zulässig, die für die Errichtung und den Betrieb des geplanten Umspannwerks erforderlich sind.

Umspannstation: Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen / Umspannstation ist die Errichtung einer Umspannstation zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen gelten für das Gewerbegebiet. Für die Errichtung des Umspannwerks sind Gebäude und bauliche Anlagen im dafür erforderlichen Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Bezugspunkt** für die Höhenbemessung ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straße, von der die Erschließung erfolgt, das Maß jeweils in Gebäudemitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudefassade.

**Mit technischen Dachaufbauten** darf die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschritten werden. **Haustechnisch bedingte Aufzugseinrichtungen und Schornsteine** dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu max. 4,0 m überschreiten, die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 12 qm nicht überschreiten.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Errichtung des Umspannwerks sind Gebäude und bauliche Anlagen im dafür erforderlichen Umfang und erforderlicher Bauweise zulässig. Gesonderte Festsetzung hierzu werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

Im Gewerbegebiet werden **Überbaubare Grundstücksflächen** durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**Carports, Garagen und Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Entwässerungsmulden zum Sammeln, Rückhalten und Abführen von Niederschlagswasser im erforderlichen Umfang soweit erforderlich herzustellen.

## 6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zu gewährleisten:

LR 1 zugunsten eines dort zu verlegenden 110 kV-Kabels und zugunsten eines Kanals zur Ableitung von Regenwasser

LR 2 zugunsten der geplanten Abwasserleitungen zur Ableitung von Regenwasser

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) im Plangebiet

### 7.1 Anlage von Feldhecken

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Süden des Gewerbegebiets sind Feldhecken mittlerer Standorte zu entwickeln. Dies erfolgt durch Pflanzung gebietsheimischer Straucharten, die aus dem Vorkommensgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland; siehe BREUNIG & AL 2022) stammen. Diese werden auf der gesamten Fläche in weitem Stand gepflanzt. Die Zwischenräume werden der Selbstbegrünung überlassen. Durch Samenanflug und Sameneintrag durch Vogelkot werden standorttypische Gehölze aus der Umgebung eingebracht. Es erfolgen keine Einsaaten krautiger Arten.

Nachfolgend sind einige geeignete Gehölzarten für die Feldhecke aufgelistet:

| <u>Deutscher Name</u>       | <u>Wissenschaftlicher Name</u> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Feld-Ahorn                  | Acer campestre                 |
| Roter Hartriegel            | Cornus sanguinea               |
| Gewöhnliche Hasel           | Corylus avellana               |
| Eingriffeliger Weißdorn     | Crataegus monogyna             |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus             |
| Gewöhnlicher Liguster       | Ligustrum vulgare              |
| Gewöhnlicher Schneeball     | Viburnum opulu                 |

### 7.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (zulässig bis 15° Neigung) der neu errichteten Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Verwendet wird nährstoffarmes, skelettreiches Material. Als Begrünung sind Arten aus der nachfolgend aufgeführten Tabelle geeignet, die beispielsweise auch in einer Regelsaatgutmischung RSM 6.1 enthalten sind. Diese bedürfen geringer Pflege und müssen nicht gedüngt oder beregnet werden.

| <u>Deutscher Name</u>      | <u>Wissenschaftlicher Name</u> |
|----------------------------|--------------------------------|
| Zittergras                 | Briza media                    |
| Zypressen-Wolfsmilch       | Euphorbia cyparissias          |
| Kleines Habichtskraut      | Hieracium pilosella            |
| Hasenbrot / Feld-Hainsimse | Luzula campestris              |
| Frühlings-Fingerkraut      | Potentilla neumanniana         |
| Scharfer Mauerpfeffer      | Sedum acre                     |
| Weißer Mauerpfeffer        | Sedum album                    |
| Milder Mauerpfeffer        | Sedum sexangulare              |
| Gewöhnlicher Thymian       | Thymus pulegioides             |

### 7.3 Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet (aus Artenschutzprüfung 2020)

#### Gehölzfällarbeiten / Bauarbeiten

Die Entfernung der Gehölze muss im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Wegen der im Planungsgebiet vorkommenden bodenbrütenden Feldlerche muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit der Art zwischen Anfang September und Ende März liegen. Sollte eine Gehölzentfernung oder der Baubeginn während der o.g. Zeiträume erforderlich sein, sind die entsprechenden Eingriffe auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

### Lichtmanagement

Sicherstellung einer insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung im Planungsgebiet durch folgende Maßnahmen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder entsprechende LED-Lampen).
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und waagrecht nach unten ausgerichtete Anbringung der Beleuchtungskörper.
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächen-Temperatur von maximal 60 °C.
- Vermeidung von Streulicht
- Optional: Abschalten der dauerhaften Beleuchtung (z.B. auch Werbeanlagen) ab Mitternacht. Ab Mitternacht ist die Umstellung des Betriebs auf Bewegungsmelder möglich.

Zudem gelten die Bestimmungen des § 21 NatSchG.

### Vogelfreundliche Außenfassaden

Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten (SCHMID & al. 2012, LFU 2014). Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln.

Maßnahmen sind beispielsweise die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder flächigen Markierungen.

## **7.4 Weitere Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen**

### Wasserdurchlässige Beläge auf privaten Stellflächen und betrieblichen Freiflächen

Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenpflaster), mit Rasenfugenpflaster oder mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter zu versehen, sofern dadurch keine Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Untergrund ausgeht.

### Schutz von Oberboden und Verwertung von Erdaushub

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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

## **8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Nicht versiegelte oder anderweitig befestigte Flächen innerhalb der Bauflächen sind naturnah zu begrünen. Empfohlen werden Gehölzpflanzungen mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland; BREUNIG & AL. 2022).

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Süden des Gewerbegebiets sind die Festsetzungen unter Ziffer 7.1 (Anlage von Feldhecken) zu beachten.

Anpflanzungen im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dürfen deren Funktion nicht beeinträchtigen.

Empfohlene Gehölze zur Grundstücksbegrünung (*aus Artenschutzprüfung 2023*)

Bäume:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre * | Feld-Ahorn      |
| Betula pendula * | Hängebirke      |
| Carpinus betulus | Hainbuche       |
| Juglans regia    | Walnuss         |
| Prunus avium     | Vogelkirsche    |
| Populus tremula  | Zitter-Pappel   |
| Quercus robur    | Stiel-Eiche     |
| Sorbus aria      | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere      |
| Tilia cordata    | Winter-Linde    |

Heimische Obstbaumsorten (Mittel- und Hochstämme)

Sträucher:

|                                    |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Cornus sanguinea                   | Roter Hartriegel                           |
| Corylus avellana *                 | Hasel                                      |
| Crataegus laevigata*, C. monogyna* | Zweiggriffliger und Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus                 | Pfaffenhütchen (giftig)                    |
| Ligustrum vulgare                  | Liguster (giftig)                          |
| Lonicera periclymenum*             | Wald-Geißblatt                             |
| Prunus padus                       | Traubenkirsche                             |
| Rosa canina                        | Hundsrose                                  |
| Salix caprea                       | Salweide                                   |
| Sambucus nigra*                    | Schwarzer Holunder                         |
| Viburnum lantana                   | Wolliger Schneeball                        |

\* Art bietet Nahrung für Nachfalterraupen und damit für Fledermäuse

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe

**9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.



## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung (s. auch Ziffer 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zulässig. Für die Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) werden keine Festsetzungen zu Dächern getroffen.

#### **2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, in Stufen schaltbare Leuchten und laufende Schriftbilder sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L573 sind Werbeanlagen gemäß Straßengesetz unzulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand der L 573 bedürfen Werbeanlagen einer straßenrechtlichen Zustimmung.

#### **3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

#### **4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie aus sicherheitstechnischen und betrieblichen Gründen erforderlich sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Feldwegen) mindestens 0,5 m zurückbleiben.

An Knotenpunkten und Einmündungsbereichen sind die straßenrechtlichen Vorgaben zur Freihaltung von Sichtfeldern zu beachten.

#### **5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im Gewerbegebiet sind keine oberirdischen Niederspannungs- u. Fernmeldeleitungen zulässig.

#### **6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

- Straßen- und Hofflächen sowie Schmutzwasser werden über den bestehenden bzw. geplanten Mischwasserwasserkanal entwässert.

- Unverschmutztes Regenwasser von den Dachflächen ist getrennt zu fassen und auf den Grundstücken vom jeweiligen Bauherrn dezentral durch offene Rückhaltung / Retention in den im Querschnitt muldenartig und mit möglichst geringem Längsgefälle ausgeformten Flächen sowie durch technische Einrichtungen wie Zisternen zwischenzuspeichern und gedrosselt in die geplante Regenwasserableitung (offener Graben und/oder Regenwasserkanal) einzuleiten.

Der Notüberlauf ist ebenfalls an die geplante Regenwasserableitung anzuschließen. Soweit extensive Dachbegrünung vorgesehen ist, kann diese entsprechend angesetzt werden.

Die Bemessung der Retention erfolgt nach dem DWA Arbeitsblatt 117, folgende Bemessungsansätze sind zu beachten:

- $Q_{Dr} = 12 \text{ l/s*ha}$  (bezogen auf Grundstücksfläche A).
- Niederschlagsreihe der Wiederkehrzeit  $T = 10$  Jahre.

## Teil D - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2 Boden und Geotechnik

#### 2.1 Erdaushub / Bodenschutz und Altlasten

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) zu beachten. Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Gemäß § 2 LBodSchG werden beim konkreten Eingriff gegebenenfalls Bodenschutzkonzepte oder auch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung bei Vorhaben ab 0,5 ha notwendig bzw. verlangt. Dies ist bei der Bebauung der gewerblichen Grundstücke bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und gfls. nachzuweisen.

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### 2.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3 Nachweise zur Entwässerung**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Versickerungs-/ Verdunstungsmulden, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in die Regenwasserableitung einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren.

## **4 Grundwasserschutz und Quellwasserschutz**

### **4.1 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (weitere Schutzzone) **des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Fassungen Würmtal" des Zweckverbandes Wasserversorgung der Gebietsgemeinden.**

### **4.2 Quellwasserschutz**

An der Nordseite des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich auf Flurstück Nr. 2772/0 an der Landesstraße 573 eine Quelfassung ("Quelle Gemeinde Tiefenbronn"), welche in der frostfreien Jahreszeit im Ortsteil Tiefenbronn einen Laufbrunnen in der Brunnenstraße gegenüber dem Feuerwehrgebäude speist. Es handelt sich hierbei um eine typische Schichtquelle im Grenzbereich zwischen Unterem Muschelkalk und den stauenden Röttonen des Oberen Buntsandsteins.

Im Hinblick auf die verstärkte gewerbliche Nutzung im Einzugsgebiet der Quelle sollte eine regelmäßige chemische Überwachung des Quellwassers auf gewerberelevante Parameter (Schwermetalle, MKW, BTEX, **PAK**) vor Einspeisung in den Laufbrunnen vorgenommen werden.

## **5 Artenschutzmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

### **5.1 Planexterne Maßnahmen zum Artenschutz (Feldlerche)**

Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2023 sollen folgende CEF-Maßnahmen zur Schaffung neuer Brutplätze und Nahrungshabitate für die Feldlerche umgesetzt werden:

Maßnahme: Um den durch die Umsetzung von Bauabschnitt 1 bedingten vollständigen bzw. teilweisen Verlust von drei Bruthabitaten sowie von Nahrungsflächen der Feldlerche auszugleichen, werden auf Gemeindegebiet Flächen für die Feldlerche aufgewertet. Da die in der Umgebung des Planungsgebiets vorhandenen offenen Ackerflächen bereits von Feldlerchen besiedelt sind, können keine neuen Brutgebiete für die Feldlerche erschlossen werden. Das vorhandene Brutgebiet kann aber durch Schaffung von locker bewachsenen, wildkrautreichen Flächen aufgewertet werden. In diesen finden die Vögel Nahrung, Deckung und Brutplätze. Insbesondere ist in Flächen mit lockerer Vegetation die Aufzucht einer zweiten Jahresbrut möglich, zu der es in Flächen mit Anbau von Wintergetreide in der Regel nicht kommt. Da die Besiedelungsdichte bei der Feldlerche mit zunehmender Habitatqualität zunimmt, kann davon ausgegangen werden, dass die vom Vorhaben betroffenen Brutpaare (eines vollständig, zwei weitere randlich) in die Umgebung ausweichen können.

Vorgesehen ist im vorliegenden Fall die Schaffung von lückigen, selbstbegründenden Ackerbrachen in Bereichen, die bisher wenig Nutzungsgrenzen und unterschiedliche Vegetationshöhen

aufweisen. Die Umsetzung erfolgt auf gemeindeeigenen Ackerflächen außerhalb des Planungsgebiets auf rund 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die Brachen sind auf den Flurstücken 2454, 2603, 2259/1 und 3516 zu entwickeln (Abbildung 4 – gelb markierte Flächen). Auf letzterem wird nicht das ganze Flurstück, sondern ein Streifen von 10 m am östlichen Rand stillgelegt (der westliche Rand ist aufgrund seiner Lage an einem Feldweg ungeeignet). Da Ackerbrachen mit zunehmendem Alter dichtwüchsiger werden, sind die Maßnahmenflächen **regelmäßig zu Mulchen (jährlich im Winter) oder jährlich, spätestens alle zwei Jahre zu wechseln oder regelmäßig alle 2 Jahre (ohne Einsatz von Herbiziden) umzubrechen, damit der Bewuchs nicht zu dicht wird.** Als Wechselflächen eignen sich die Flurstücke 3695 und 3696, der nördliche, als Acker genutzte Teil der Flurstücke 2620 und 2617 sowie die südlichen Bereiche der Flurstücke 2878/1, 2888 (die nördlichen Bereiche liegen nah am künftigen Gewerbegebiet und werden von Feldlerchen vermutlich nicht genutzt).

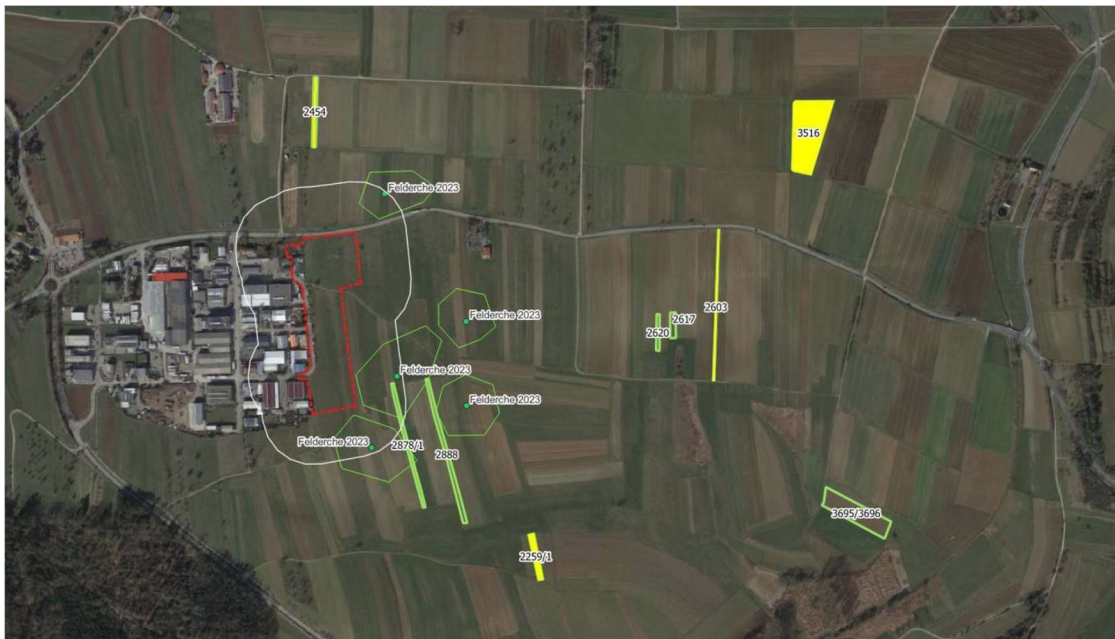


Abbildung: Vorgesehene Aufwertungsflächen (grüne Linie, gelbe Füllung) zur Verbesserung der Habitatqualität für die Feldlerche.

Grün umrandete Flächen stellen weitere für die Aufwertung geeignete Flächen dar (Zahlen = Flurstücksnummer). Im Westen sind das Planungsgebiet Gewerbe Ost (rote Linie) und die 2023 erfassten Brutreviere der Feldlerche dargestellt (grüne Linie). Weiß gestrichelt ist der 100-Meter-Puffer um das Planungsgebiet dargestellt, der Bereich, der von Feldlerchen in der Regel angrenzend zur Bebauung gemieden wird.

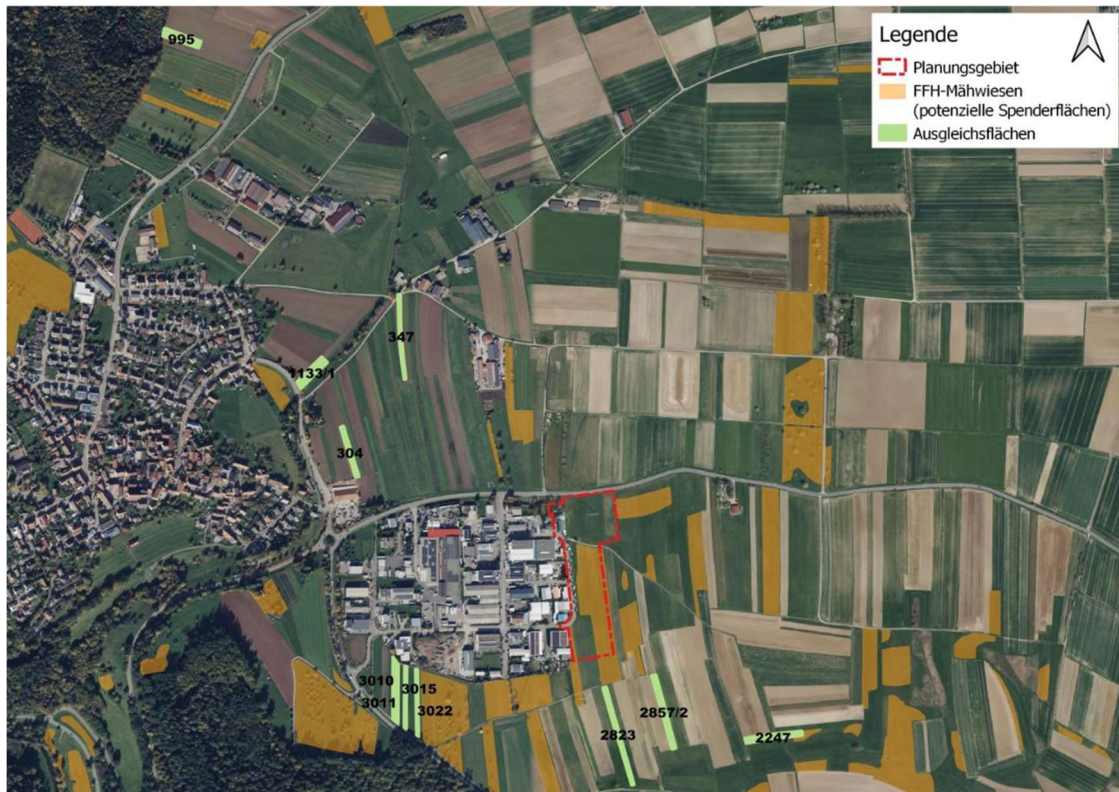
Datengrundlage: Artenschutzrechtliche Untersuchung Institut für Botanik und Landschaftskunde 2023 © Google Satellite, Abgerufen im Oktober 2023.

Die Umsetzung der vorab dargestellten Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

## 5.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Magerwiesen)

Im Zuge des Vorhabens werden 11.565 m<sup>2</sup> Magerwiese mittlerer Standorte (33.43) überbaut und dadurch dauerhaft zerstört. Dies betrifft die Flurstücke 2834, 2835, 2836/1, 2837, 2839, 2839/1, 2840 und 2840/2. Da es sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotoptypen handelt, ist nach § 30 BNatSchG der Verlust adäquat (art-, wert- und größengleich) auszugleichen.

Die Kompensation erfolgt durch die Anlage neuer Magerwiesen auf den Flurstücken 304, 347, 995, 1133/1, 2247, 2823, 2857/2, 3010, 3011, 3015 und 3022 (siehe nachfolgende Abbildung).



Die Flurstücke sind in Gemeindebesitz und umfassen eine Fläche von insgesamt 13.588 m<sup>2</sup>. Die Bewertung des Ausgangszustands der Ausgleichsflächen erfolgt auf Grundlage einer Geländebegehung vom 06. März 2024. Die Flächen sind derzeit als Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11), Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und als Intensivwiese (33.61) einzustufen.

Ziel ist die Entwicklung von regionaltypischen, artenreichen Magerwiesen (21 ÖP/m<sup>2</sup>), die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B entsprechen. Die Umwandlung der o.g. Flächen wird einen Wertegewinn von insgesamt 192.171 Ökopunkten erzielen.

Die Entwicklung der Magerwiesen erfolgt vorzugsweise durch Mahdgutübertrag. Als Spenderflächen eignen sich die umliegenden FFH-Mähwiesen (Abbildung 10). Die Spenderfläche ist zur Hauptblütezeit zu mähen/ernten, das Mahdgut wird anschließend (direkt) flächig auf der Empfängerfläche ausgebracht. Der Boden der Empfängerfläche wird zuvor umgebrochen und gegelgt. Flächen, die aktuell als Acker und Intensivwiese genutzt werden (Flurstücke 304, 347, 995, 2823, 2857/2, 3010), sind ein Jahr vor dem Übertrag auszuhagern. Dies erfolgt durch Düngeverzicht und das Anpflanzen einer stark zehrenden Feldfrucht (z.B. Mais oder Grünroggen) mit anschließender Ernte.

Die entstehenden Magerwiesen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Dies erfolgt durch ein- bis zweischürige Mahd und Abräumen des Mahdguts. Der erste Schnitt sollte phänologisch angepasst kurz nach Hauptblütezeit der Gräser stattfinden. Alternativ (nicht aber zusätzlich) können eine kurzzeitige Beweidung und eine (Nach-)Mahd im Jahr stattfinden. Bei Beweidung wird auf Düngung verzichtet. Wird ausschließlich zweischürig gemäht, kann eine Grunddüngung mit Festmist von deutlich unter 100 dt/ha alle 2-3 Jahre vorgenommen werden.

Monitoring: Die Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen ist in einem regelmäßigen Turnus bis zum Erreichen des geplanten Erhaltungszustandes zu dokumentieren. Sollten sich die Flächen nicht zu Magerwiesen entwickeln, ist durch geeignete Maßnahmen nachzusteuern oder andere Kompensationsflächen zu suchen.

### 5.3 Ökokonto

Durch die Planung wird ein bilanzielles Defizit von insgesamt 573.637 Ökopunkten verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG und NatSchG sind die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt zu 60 % (365.115 ÖP) durch planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen (planintern: extensive Dachbegrünung, Anlage von Feldhecken / planextern: Anlage von Ackerbrachen für die Feldlerche, Entwicklung von Magerwiesen).

Der Ausgleich des restlichen Defizites in Höhe von 208.522 Ökopunkten erfolgt durch das gemeindeeigene Ökokonto:

Zum Ausgleich werden die Ökokontomaßnahmen Nr. 2 (Obstbaumpflanzungen / 194.774 ÖP) und Nr. 7 (Begrünung OD Tiefenbronn / 17.250 ÖP) herangezogen (KLENSKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2017). Diese umfassen insgesamt 212.024 ÖP und können das verbleibende Defizit in Höhe von 208.522 ÖP vollständig ausgleichen. Die restlichen 3.502 ÖP verbleiben im Ökokonto.

## Teil E – Begründung

### 1 Planerfordernis

Im Südosten der Ortslage Tiefenbronn erstreckt sich das Gewerbegebiet Tiefenbronn, das seit 1978 in mehreren Bauabschnitten (Erweiterung I 1991, Erweiterung II 2009) entwickelt wurde. Zwischenzeitlich sind die Gewerbegrundstücke aufgefüllt. Um die Nachfrage nach gewerblichen Ansiedlungs- oder Umsiedlungswünschen decken zu können, soll das Gewerbegebiet nun nach Osten in Richtung Altenbronnenwiesen und Altenbronnenäcker erweitert werden.

Eine weitere dringende Planerfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit der Netze BW ihr Stromnetz in der Region zu ertüchtigen: sie sieht im betreffenden Planbereich einen idealen Standort für die Errichtung eines Umspannwerks, welches für den Netzausbau notwendig wird. In diesem Zusammenhang kann die hier verlaufende 110 kV-Freileitung im Bereich der Gewerbeflächen als Kabel verlegt werden, so dass die künftigen Gewerbegrundstücke ohne Einschränkungen durch eine Hochspannungs-Freileitung genutzt werden können.

Die gemäß Flächennutzungsplan mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten soll in mehrere Bauabschnitte unterteilt werden und wurde durch Fachplanungen – insbesondere bzgl. Abwasserentsorgung - vorgeprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass ab einer bestimmten Größe der Gebietsentwicklung Maßnahmen am bestehenden Abwassersystem in erheblichem Umfang notwendig werden.

Nach zwischenzeitlich erfolgten Eigentümergesprächen und der konkretisierten Pläne der Netze BW für die Errichtung eines Umspannwerks, für das ein dringender Bedarf besteht, soll daher nun in einem ersten Schritt Planungsrecht für einen ca. 3,3 ha großen Bauabschnitt 1 entlang der Robert-Bosch-Straße zzgl. der Fläche für das Umspannwerk geschaffen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Errichtung des Umspannwerks stellt ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB dar und ist auch ohne einen entsprechenden Bebauungsplan genehmigungsfähig. Daher soll aufgrund der Dringlichkeit dafür durch einen Bauantrag im Vorgriff auf den Bebauungsplan eine Baugenehmigung eingeholt werden. Die Planung der Netze BW ist in das planerische Gesamtkonzept des Bebauungsplans eingebunden.

### 2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Gewerbestandort im Südosten der Ortslage Tiefenbronn liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die L 573 und die K 4563.

Am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes verläuft die bisher nur einseitig bebaute Robert-Bosch-Straße als offene Randstraße. Die hier angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden von der 110 kV-Freileitung gequert, welche eine bisher eine gewerbliche Nutzung wesentlich eingeschränkt (evtl. nur Lagerflächen, niedrige Gebäude zulässig) hätte. Im Zusammenhang mit der o.g. geplanten Errichtung eines Umspannwerks kann die Freileitung im Plangebiet als 110 kV-Erdkabel umgebaut und verlegt werden, so dass die vorgesehenen Gewerbegrundstücke dann uneingeschränkt genutzt werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: insgesamt umfasst er ca. 3,3 ha.



Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde mit Flurstück Nr. 2754/1 ein kleiner Bereich des vorhandenen Bebauungsplans (Gewerbegebiet Erweiterung I) einbezogen: zum einen um dort vorhandene Unschärfen im Randbereich zu klären und eine zusammenhängende Erweiterung der gewerblichen Nutzung zu sichern, zum anderen auch um den verkehrlichen Anschluss an die Robert-Bosch-Straße nach Osten sicher zu stellen.

Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet an das Plangebiet an, im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Norden wird das Plangebiet durch die L 573 begrenzt. Hier gibt es Planungen zu einer geringen Veränderung des Straßenverlaufs, um die Kurve der L 573 im weiteren östlichen Verlauf zu entschärfen: damit würde der Fahrbahnrand der L 573 etwas nach Süden rücken, was sich im aktuellen 1. Bauabschnitt jedoch noch kaum bemerkbar macht, sondern erst in weiteren Bauabschnitten nach Osten deutlichere Auswirkungen hätte. Derzeit ruhen die Planung zum Umbau der L 573 wegen Eigentumsfragen jedoch.


Entlang der L 573 ist nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ein Anbauverbot von 20 m zu beachten. Der Abstandsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet – in Berücksichtigung der vorgesehenen Planung sowohl mit Bezug auf den bestehenden Fahrbahnrand als auch auf den geplanten Fahrbahnrand (gem. Planstand 2016).

Das Plangebiet fällt von ca. 437 m üNN am südlichen Rand nach Nordwesten auf ca. 424 m üNN ab und weist damit auf die gesamte Ausdehnung eine mäßige Neigung von ca. 3,7 % auf.

#### 4 Regionalplan

In der überarbeiteten Raumnutzungskarte des Teilregionalplans Landwirtschaft vom Regionalverband Nordschwarzwald wird der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (G) ausgewiesen (s.u. horizontale Schraffur in der Abbildung).



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald) mit Kennzeichnung Plangebiet 

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

- die vorgesehene Erweiterungsfläche ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung geeignet, Konflikte mit Wohnnutzungen sind nicht zu befürchten
- im bestehenden Gewerbegebiet sind keine Gewerbegrundstücke mehr vorhanden, für die gewerbliche Nachfrage und Entwicklung ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich

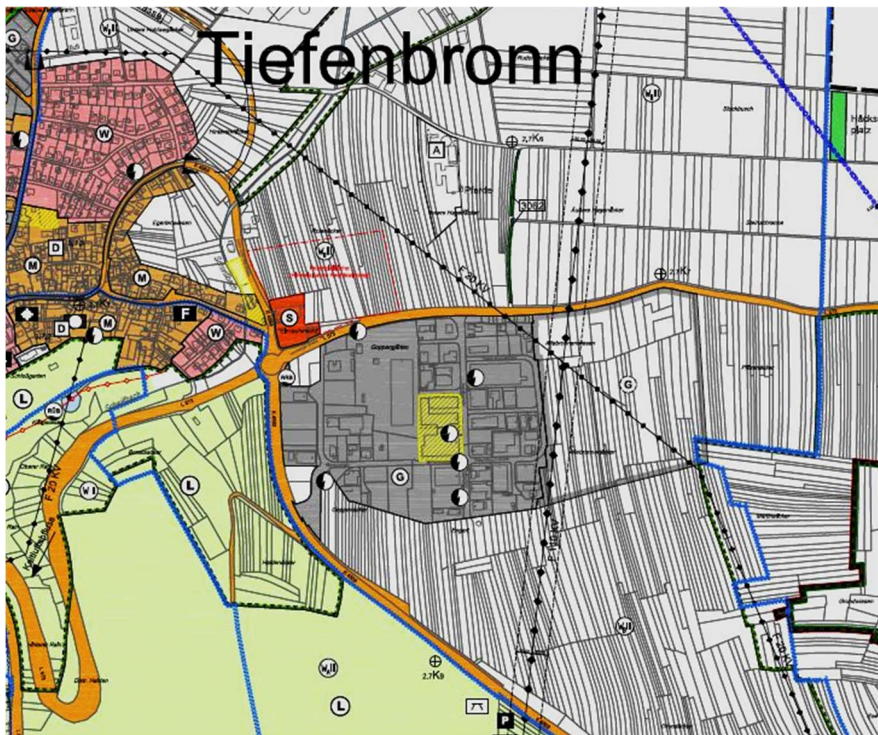
- für das dringend benötigte Umspannwerk zur Ertüchtigung des Stromnetzes ist der vorgesehene Standort aufgrund der hier verlaufenden 110-KV-Trasse optimal geeignet
- für Erholungssuchende stehen in den weiterhin weitläufigen Freiräumen in Tiefenbronn noch ausreichend Freiräume zur Verfügung

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus für vertretbar gehalten.

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Tiefenbronn stellt den Flächennutzungsplan in einem Gemeindeverwaltungsverband zusammen mit der Gemeinde Neuhausen auf. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fassung in der Fassung der Fortschreibung IV von 2018 ist die Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Ost mit insgesamt ca. 10,6 ha enthalten. Von dieser Fläche soll nun ein erster Bauabschnitt umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug FNP  
Fortschreibung IV  
2018

## 6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt im nordwestlichen Bereich den vorhandenen Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Tiefenbronn 1. Erweiterung‘ und ersetzt diesen im betreffenden Bereich.

## 7 Städtebauliche Konzeption und vorliegende Planung Netze BW



Die Überlegungen zur Umsetzung des Erweiterungsfläche ‚Gewerbegebiet Ost‘ haben konzeptionell das Gesamtgebiet gemäß FNP im Blick: in den Kurvenbereichen soll an die Robert-Bosch-Straße angebunden werden und dann das Gebiet nach Osten in einer Ringerschließung erschlossen werden. Dies Konzeption lässt die Bildung mehrerer Bauabschnitte zu. Wichtig ist es daher, im 1. Bauabschnitt die Anbindungen an die Robert-Bosch-Straße zu sichern, was der nun vorliegende Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Frühzeitig wurde auch die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe bzgl. einer möglichen, zweiten Anbindung an die L573 gesucht: dies wurde vom RP Karlsruhe jedoch abgelehnt, so dass die Erweiterung über die bereits jetzt bestehende Zufahrt Daimlerstraße an die L 573 angebunden wird.

Um den Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken zu decken, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem überschaubaren Erschließungsaufwand die Bebauung entlang der Robert-Bosch-Straße mit Grundstückstiefen von ca. 50-60 m ermöglicht werden. Die weitere Entwicklung nach Osten sichern die von der Robert-Bosch-Straße im Norden und Süden abgehenden Stiche. Da an sie jeweils nur zwei Betriebsgrundstücke angebunden sind, wird auf Wendehämmer verzichtet.

Am nördlichen Gebietsrand ist gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg das Anbauverbot mit 20 m entlang der L 573 berücksichtigt. In dem von Bebauung freizuhaltenden Streifen soll eine Bepflanzung zur Eingrünung des Gebietes und auch Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Grabensystem vorgesehen werden. Damit wird auch die Randeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der L 573 fortgesetzt. Am südlichen Gebietsrand soll durch Pflanzflächen die Eingrünung des Gebietes ebenfalls gesichert werden. Zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Außenflächen sollen auch hier Entwässerungsmulden/-Gräben vorgesehen werden.

Am östlichen Gebietsrand soll in einem öffentlichen Grünstreifen ein Entwässerungsgraben angelegt werden, in dem das von Osten kommende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Landwirtschaftsflächen abgeleitet wird. Eine Gebietseingrünung ist hier nicht vorgesehen, da das Gewerbegebiet perspektivisch in weiteren Bauabschnitten ja noch nach Osten erweitert werden soll.

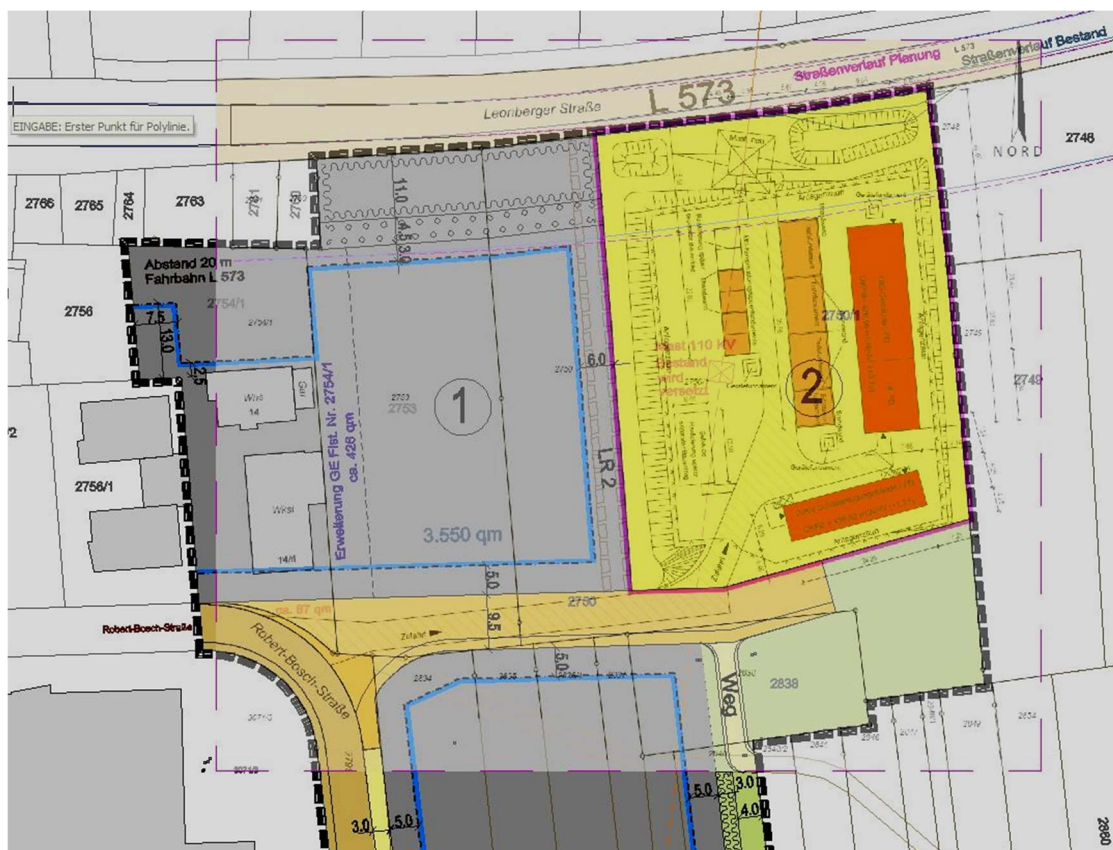
Im Planungsverlauf hat die Netze BW ihren Platzbedarf und die am besten geeignete Lage für das Umspannwerk konkretisiert. Das entsprechende Grundstück am nordöstlichen Rand ist zwischenzeitlich bereits gebildet worden und wurde in den Bebauungsplan übernommen. Von einem Maststandort im Süden des Plangebietes wird die bestehende 110-kV-Freileitung in ein Erdkabel überführt und verläuft zunächst am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Leistungsrecht 1) und dann entlang der Robert-Bosch-Straße bis zum Umspannwerk in öffentlichen

Verkehrsflächen. Über einen neuen Maststandort im nördlichen Bereich des Umspannwerks wird das Kabel wieder in die 110-KV-Freileitung überführt.

Wie unter Ziffer 1 der Begründung bereits erläutert, stellt die Planung der Netze BW ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB dar und ist auch ohne einen entsprechenden Bebauungsplan genehmigungsfähig. Aufgrund der Dringlichkeit soll daher durch einen Bauantrag im Vorgriff auf den Bebauungsplan eine Baugenehmigung dafür eingeholt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt sich dementsprechend nur auf die Art der baulichen Nutzung.

Hierbei ist jedoch zu betonen, dass die Planung der Netze BW während des laufenden Planungsprozesses in das Gesamtkonzept des Bebauungsplans eingebunden wurde und sich in dieses einfügt: dies zeigt auch der nachfolgend abgebildete Lageplan der Netze BW vom 17.10.2023 in Überlagerung mit dem Bebauungsplan-Entwurf:

Die Zufahrt zum Umspannwerk erfolgt im Bereich der künftig geplanten Straßenfläche, am nördlichen Rand sind Mulden zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen und die geplanten Gebäude stehen in Flucht der vorgesehenen Baugrenzen des Gewerbegebietes.



## 8 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

### 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Bereits 2020 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, auf deren Grundlage 2023 nochmals Begehungen und vertiefte Untersuchungen stattfanden. Die aktualisierte Artenschutzuntersuchung ist dem vorliegenden Bebauungsplan – Vorentwurf als gesondertes Dokument beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung fasst die Wirkungen auf die Fauna wie folgt zusammen:

**Vögel:** Durch die Planung gehen Nistplätze und Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten verloren. Besonders betrifft dies die Feldlerche (*Alauda arvensis*), die auf weite offene Wiesen-

und Ackergebiete mit kleinteiliger Nutzung angewiesen ist. Da sie mit ihren Brutplätzen am Boden zu Vertikalstrukturen einen Abstand von rund 50 - 100 m einhält (OELKE 1968), gehen die Auswirkungen auf die Art deutlich über den tatsächlichen Eingriffsbereich hinaus. Für ausgesprochene Kulturfolger wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochurus*) sind die Auswirkungen weniger gravierend, da beide Arten auch im Siedlungsbereich brüten und einige Beobachtungen in der bestehenden Bebauung lagen.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen des Vorhabens sind eine gute Durch- sowie Eingrünung des Planungsgebiets vorzusehen. Um den Habitatverlust für die Feldlerche zu kompensieren müssen in der Umgebung Flächen für die Feldlerche aufgewertet werden. Davon profitieren auf die übrigen Vogelarten. Die entfallenden Nistplätze von Höhlen- und Nischenbrütern werden durch die Anbringung von Nisthilfen ersetzt.

**Fledermäuse:** Durch die Planung gehen potenzielle Jagdhabitats und Einzelhangplätze für Fledermäuse verloren. Die Eignung des Gebiets für Quartiere und als Jagdhabitat ist aufgrund der Habitatausstattung allerdings nur gering. Der Eingriff wird als geringfügig eingestuft.

**Insekten:** Das Planungsgebiet stellt einen potenziellen Lebensraum für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dar. Vorhanden sind zahlreiche Exemplare des Großen Wiesenknopfs im nördlichen Teil des Gebiets. Durch die Planung wird dieses Vorkommen zerstört. Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftung der Wiesenflächen ist es dem Wiesenknopf-Ameisenbläuling allerdings nicht möglich, die Fläche als Lebensraum zu nutzen und stabile Populationen aufzubauen. Der Eingriff wird als geringfügig eingestuft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (2018 und 2023) konnte kein Vorkommen des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Planungsgebiet festgestellt werden.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Insektenarten ist aufgrund der Habitatausstattung und des Fehlens geeigneter Wirtspflanzen unwahrscheinlich.

**Sonstige Artengruppen:** Das Planungsgebiet ist aufgrund der Habitatausstattung als Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger von geringer Bedeutung. Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf diese Artengruppen erwartet.

### **Fazit**

Für die betrachteten Artengruppen stellt das Vorhaben unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz einen geringfügigen Eingriff dar. Verbotstatbeständen werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz nicht ausgelöst.

Die vorgeschlagenen plangebietsexternen Maßnahmen für die Feldlerche wurden in die Hinweise Ziffer 5.1 übernommen. Maßnahmen im Plangebiet, die dem Artenschutz dienen, sind in Ziffer 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

## **8.2 Umweltbericht**

Zum Februar 2024 wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom Büro Breunig / Institut für Botanik und Landschaftskunde (IBL) erarbeitet, der auch die Ergebnisse der vorab aufgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung integriert. Im April/Mai wurde der Umweltbericht vor allem bezüglich der Wertung der planexternen Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Magerwiesen nochmals konkretisiert: dadurch ergaben sich auch Anpassungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die im Umweltbericht formulierten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wurden in die Ziffern 7.1 und 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen und die aus dem Ökokonto auszubuchenden Ökopunkte sind in Teil D / Hinweise, Ziffer 5.2 und 5.3 dargestellt.

In der Zusammenfassung kommt der Umweltbericht zu folgender Bewertung:

*Die Gemeinde Tiefenbronn plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost Erweiterung“. Hierfür wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Untersuchung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets auf den östlich angrenzenden Grünlandflächen. Das 3,3 ha große Planungsgebiet umfasst den östlichen Randbereich des Gewerbegebiets (Gebäude- und Verkehrsflächen) sowie Fett- und Magerwiesen. Kleinflächig vorhanden sind Gehölze und Entwässerungsgräben.*

*Durch die Planung wird in einen Bereich eingegriffen, der naturschutzfachlich insgesamt von mittlerer bis hoher Bedeutung ist. Die Versiegelung von rund 80 % der Gebietsfläche mit hochwertigem Boden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion und großflächig zum Verlust von mittel- und mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (Fett- und Magerwiesen). Da es sich bei den Magerwiesen um gesetzlich geschützte Biotope handelt, ist deren Verlust nach § 30 BNatSchG auszugleichen. In diesem Fall geschieht dies durch Aufwertung von Acker- und Grünlandflächen.*

*Der hohe Bebauungsgrad wirkt sich zudem erheblich auf die Schutzgüter Wasserhaushalt, Mensch sowie Klima und Luft aus. Die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter kann durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgemildert werden. Ebenfalls erheblich wirkt sich das Vorhaben auf das Schutzgut Fläche aus. Eine Kompensation des Flächenverlusts ist nur bedingt und indirekt durch Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Biotoptypen und Fauna möglich.*

*Hinsichtlich Landschaftsbild, biologischer Vielfalt und Sachgüter stellt das Vorhaben bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen ein insgesamt mäßiger Eingriff dar.*

*Das Planungsgebiet ist Lebensraum mehrerer Vogelarten und wird von Fledermäusen gelegentlich als Jagdhabitat genutzt. Vorkommen weitere streng geschützter Tierarten wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten. Die Überbauung des Gebiets führt zum Verlust von Brutrevieren der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen kann der Verlust an Lebensraum ausgeglichen werden.*

*Durch die Planung wird ein bilanzielles Defizit von insgesamt 573.637 Ökopunkten verursacht. Davon entfallen 382.744 ÖP auf das Schutzgut Biotoptypen und 190.893 ÖP auf das Schutzgut Boden. Gemäß § 15 BNatSchG und NatSchG sind die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt zu 60 % durch planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen (planintern: extensive Dachbegrünung, Anlage von Feldhecken / planextern: Anlage von Ackerbrachen für die Feldlerche, Entwicklung von Magerwiesen). Der Ausgleich des restlichen Defizites erfolgt durch das gemeindeeigene Ökokonto.*

### **8.3 Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG**

Für die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen, die als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gelten, wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt: *ihr wurde mit Bescheid vom xxx stattgegeben.*

## **9 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung für den vorliegenden 1. Bauabschnitt wird überwiegend von der bereits vorhandenen Robert-Bosch-Straße übernommen.

An sie werden in den Kurvenbereichen zwei kurze Erschließungsstiche angebunden, die derzeit lediglich die Zufahrt zum Umspannwerk und zu ca. 2 weiteren Gewerbegrundstücken ermöglichen. Insbesondere sichern sie auch die perspektivisch angedachte Erweiterung nach Osten.

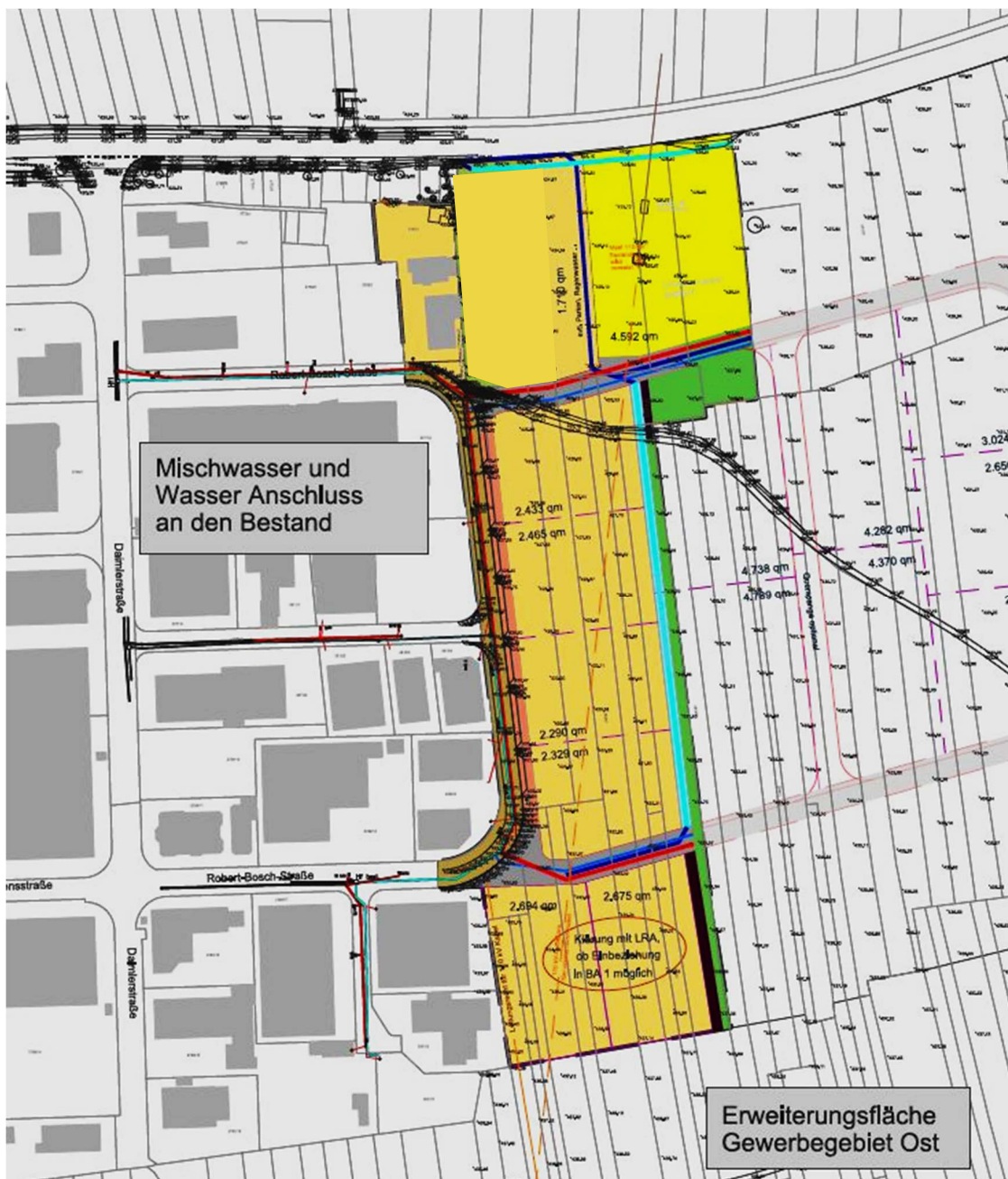
Mit der inneren und äußeren Erschließungsplanung (Verkehrerschließung, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) wurde das Ingenieurbüro Klinger und Partner (KuP) von der Gemeinde Tiefenbronn beauftragt; sie wird parallel zum Bebauungsplan bearbeitet, so dass hier eine enge Abstimmung der Planungen erfolgen kann.

## 10 Entwässerungsplanung / Trinkwasserversorgung

Mit der inneren und äußeren Erschließungsplanung (Verkehrerschließung, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser) wurde das Ingenieurbüro Klinger und Partner (KuP) von der Gemeinde Tiefenbronn beauftragt.

Vor allem die Entwässerungsplanung wurde hinsichtlich dem Umgang mit dem Niederschlagswasser frühzeitig geprüft und mit dem Landratsamt Enzkreis abgestimmt. Dabei hat sich gezeigt, dass ab einer bestimmten Größe der Gebietsentwicklung Maßnahmen am bestehenden Abwassersystem in erheblichem Umfang notwendig werden. Für die nun gewählte Abgrenzung des 1. Bauabschnittes kann die Regenwasserbehandlung in Kombination mit den in Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Rückhaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken jedoch noch mit den vorhandenen Strukturen in einem modifizierten Mischsystem bewerkstelligt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchung hat KuP die Ver- und Entsorgung des Gebiets in nachfolgender Abbildung schematisch dargestellt.



Quelle Klinger und Partner, Voruntersuchung 15.08.2023

Gegenstand der Abstimmungen und Planungen ist zum einen die Ableitung des Niederschlagswassers aus den künftigen gewerblichen Baugrundstücken und zum anderen eine geordnete Ableitung des Niederschlagswasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit dem Ziel eine Überströmung der künftigen Bauflächen zu vermeiden.

Nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens vom Ingenieurbüro Henke + Partner von August 2023 sind die im Plangebiet oberflächennah angetroffenen bindigen quartären Decklehme aufgrund ihres geringen Durchlässigkeitsbeiwerts nicht zur Wiederversickerung von nach Niederschlägen anfallendem Oberflächen- und Dachflächenwasser geeignet.

Zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Außenflächen sollen am südlichen und östlichen Gebietsrand offene Entwässerungsmulden/-Gräben vorgesehen werden.

Im Bereich des Umspannwerks soll nach Erörterung mit Netze BW die Errichtung eines Walls oder einer Mauer auf der Ostseite des Umspannwerks vorgesehen werden. Das Außengebietswasser soll dann entlang der Ostseite nach Norden fließen und wird dort dann in die Rohrleitungen, Entwässerungsmulden und -gräben entlang der L 573 eingeleitet.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird das Niederschlagswasser der künftigen Gewerbestandstücke – nach der festgesetzten Rückhaltung und Drosselung auf den privaten Grundstücken – in unterirdischen Rohrleitungen nach Norden in die dort vorhandenen Gräben entlang der L 573 geführt und schließlich bis zum Schwillbach abgeleitet.

Da sich das Erdgeschoss-Niveau der künftigen Gebäude an der Höhe der Robert-Bosch-Straße orientieren wird und das Gelände von der Robert-Bosch-Straße nach Osten ansteigt, ist eine Entwässerung in den am östlichen Gebietsrand vorgesehenen, offenen Graben für das Außengebietswasser nicht möglich: hier wird unterhalb des offenen Grabens eine Rohrleitung in einer entsprechenden Tieflage vorgesehen.

Die Benutzung der Entwässerungsgräben entlang der L 573 wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als zuständigem Verkehrsträger frühzeitig abgestimmt; die getroffenen Vereinbarungen sollen vertraglich gesichert werden.

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und als Fläche für Versorgungsanlagen für die Errichtung des geplanten Umspannwerks und von notwendigen Umspannstationen festgesetzt.

Mit letzter Änderung der Baunutzungsverordnung wurden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie klarstellend als in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässige Gewerbebetriebe ausgewiesen. Dies wird entsprechend der aktuellen Formulierung der Baunutzungsverordnung entsprechend übernommen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) oder Windenergie sind in Gewerbe- und Industriegebieten bereits nach bisheriger Rechtslage als Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Durch die ausdrückliche Nennung dieser Anlagen im Katalog der innerhalb der beiden Gebietskategorien allgemein zulässigen Nutzungen soll deren Bedeutung nochmals verdeutlicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an die Gebietsverträglichkeit und das Rücksichtnahmegebot werden dadurch nicht verändert.

In Anwendung von § 1(5) - (7) BauNVO werden im Gewerbegebiet ansonsten allgemein zulässige Tankstellen und ansonsten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen.



Weiterhin sollen auch die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Damit sollen die neu entstehenden Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Zudem werden eventuelle immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden. Auch prekäre Situationen bzgl. der Einordnung der betriebsbezogenen und untergeordneten Wohnnutzung, die sich aus einem Wechsel der Betriebsinhaber, der Änderung des Betriebs bzw. der Betriebsgröße ergeben könnten, werden damit umgangen.

Da sich der nordöstliche Bereich des Flst.Nr. 2754/1 (Betrieb Krautscheid) mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erweiterung I“ von 1991 überlappt und die dort vorhandenen Wohnnutzungen/Wohngebäude nach dem früheren Bebauungsplan genehmigt wurden, wird für diese nach § 1 (10) BauNVO ein Bestandschutz klargestellt, der auch Maßnahmen zur Änderung und Erneuerung ausnahmsweise zulässt.

Zur Klarstellung werden zudem Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Auch eine gewerbliche Nutzung durch Fremdwerbungen (Plakatierungen, Aufstellen von Schildern etc.) ist ausgeschlossen.

Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation Rechnung und sichern die Gewerbeflächen vorrangig für produzierendes Gewerbe.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Errichtung des Umspannwerks sind Gebäude und bauliche Anlagen im dafür erforderlichen Maß der baulichen Nutzung zulässig. Gesonderte Festsetzung hierzu werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen – auch mit Blick auf die vorgesehene Bauantragstellung.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Für die Bezugshöhe der Gebäudehöhe soll die Erschließungsstraße herangezogen werden. Um einen Anhaltspunkt für die vorhandenen Höhen an der Robert-Bosch-Straße und am derzeit bestehenden Gelände geben zu können, sind exemplarische einige Höhenpunkte in Meter üNN angegeben.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind Gebäudehöhen zwischen 7,0 m und 12,0 m zulässig. Mit einer niedrigeren Gebäudehöhe am nördlichen Rand wird die derzeitige Höhengliederung berücksichtigt und damit auch die Einfügung der Erweiterung in Bestand und Landschaftsplanung gesichert.

In den südlichen Planbereichen wird mit 12,0 m die Voraussetzung für eine gute wirtschaftliche Nutzung der Gewerbegrundstücke geschaffen. Hier soll mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch das Signal gegeben werden, eher eine Entwicklung in die Höhe als in die Fläche zu suchen.

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

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschosflächenzahl nicht festgesetzt ist, sind die Orientierungswerte des §17(1) BauNVO zu beachten. Für Gewerbegebiete ist hier die GFZ von 2,4 maßgeblich.

## 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Errichtung des Umspannwerks sind Gebäude und bauliche Anlagen im dafür erforderlichen Umfang und Bauweise zulässig. Gesonderte Festsetzung hierzu werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen – auch mit Blick auf die vorgesehene Bauantragstellung.

Im Gewerbegebiet werden mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ‚a‘ Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zugelassen. Diese Bauweise ermöglicht eine angemessene Bebauungsmöglichkeit auch für Gebäude mit mehr als 50 m Länge. Zur Flexibilisierung der Bebauung und der Grundstückszuschnitte werden durch Baugrenzen über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt.

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

Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung der Privatflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen, Carports, Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### **11.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sichern das unter Ziffer 7 und 10 erläuterte Entwässerungssystem und dienen am südlichen Gebietsrand zudem dazu, Außengebietswasser zurückzuhalten und kontrolliert abzuführen.

#### **11.6 Leitungsrechte**

Die festgesetzten Leitungsrechte sind für den Umbau der 110-KV-Freileitung in ein Erdkabel (LR 1 im Süden) und zur Ableitung des Regenwassers in das vorhandene Grabensystem am nördlichen Gebietsrand (LR 1 im Süden und LR 2 im Norden) erforderlich.

Bei Bedarf ist im Bereich der Leitungsrechte eine Zugänglichkeit zu gewähren. Vorstellbar ist in diesen Bereichen die Anlage von Stellplätzen, Hof- und Abstellflächen. Bauliche Anlagen die in den Untergrund eingreifen (z.B. mit Fundamenten) sind nicht möglich. Bepflanzungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

#### **11.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7 und Ziffer 8 nehmen die Ergebnisse des Umweltberichts zu naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet auf.

Hier ist insbesondere die Anlage von Feldhecken auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und südlichen Gebietsrand zu nennen.

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

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

### **12 Örtliche Bauvorschriften**

#### **12.1 Dachform und Dachneigung**

Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis zu 15° Dachneigung zulässig, die extensiv zu begrünen sind.

Durch die Begrünung der Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Sie liegen der Entwässerungsplanung zugrunde; ohne die Dachbegrünung müssten die Anlage zur Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers größer bemessen werden.

Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas.

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht. Die Kombination von begrünten Dächern und aufgestellten PV-Anlagen ist technisch möglich. Die Dachbegrünung wirkt sich im Sommer vorteilhaft auf die Leistung der PV-Module aus, da sie deren Überhitzung mindert.

### 12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes und als auch das Straßenbild können je nach Ausprägung auch auf die freie Landschaft einwirken. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände), laufende Schriftbilder sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Weiterhin sind die straßenbaurechtlichen Vorgaben für Werbeanlagen entlang der Landstraße L 573 zu beachten: Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L573 sind Werbeanlagen gemäß Straßengesetz unzulässig. Bis zu einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand der L 573 bedürfen Werbeanlagen einer straßenrechtlichen Zustimmung.

### 12.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

### 12.4 Einfriedungen

Zur Gewährleistung einer betrieblichen Sicherung einerseits und Wahrung eines angemessenen gestalterischen Erscheinungsbildes andererseits sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie aus sicherheitstechnischen und betrieblichen Gründen erforderlich sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Feldwegen) mindestens 0,5 m zurückbleiben. An Knotenpunkten und Einmündungsbereichen sind die straßenrechtlichen Vorgaben zur Freihaltung von Sichtfeldern zu beachten.

### 12.5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

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

### 12.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Sicherung des in Ziffer 7 und 10 erläuterten Konzeptes zur Regenwasserbehandlung werden Maßgaben zur Regenwasserableitung sowie auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisenden Rückhaltevolumina (örtliche Bauvorschriften Ziffer 6) festgesetzt.

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

-- Wird ergänzt nach Abschluss des Planverfahrens --

### **1 Planerfordernis**

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

### **3 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

### **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB**

*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch ...*

##### **4.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB**

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom ... bis*

#### **4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

##### **4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB**

*Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch ...*

##### **4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB**

*Mit Schreiben vom ... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis zum .... gebeten.*