

Stadt Forchtenberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET PFAFFENHOLZ“

Entwurf vom 07.05.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Erschließung
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Forchtenberg verfügt über keine freien Gewerbeflächen, die eine Gewerbeansiedlung oder wirtschaftliche Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe ermöglichen. Die unbebauten Flächen liegen, trotz Bemühung der Stadt diese zu erwerben oder zu vermitteln, in privater Hand.

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen als Erweiterungs- und Ansiedlungsfläche wächst gegenwärtig. Aufgrund des Flächenmangels mussten in der jüngeren Vergangenheit Ansiedlungsanfragen bereits mehrfach abgelehnt werden. In der Folge wandern Unternehmen ab und sorgen damit für ein Schwinden von Arbeitsplätzen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Pfaffenholz geplant. Derzeit liegt der Stadt Forchtenberg für den Gemeindeteil Ernsbach eine Bauanfrage eines ortsansässigen Unternehmens vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Mittleres Kochertal ist die Fläche bereits als Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes dargestellt und die Erschließung besteht bereits durch die Straße „Pfaffenholz“.

Die Stadt Forchtenberg hat daher am 22.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,79 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Alle Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, wie sie im Bundesraumordnungsplan Hochwasser, im Landesentwicklungsplan 2002 und dem Regionalplan, insbesondere im Hinblick auf die zu erreichende Dichte festgelegt sind, anzupassen.

Ferner ist insbesondere § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

In den folgenden Kapiteln wird die raumordnerische Verträglichkeit des Bebauungsplanes dargelegt.

2.1 Regionalplanung/ Raumordnung

Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Südlich grenzt ein Gebiet für Forstwirtschaft (VRG) sowie ein Gebiet für Erholung (VRG) an.

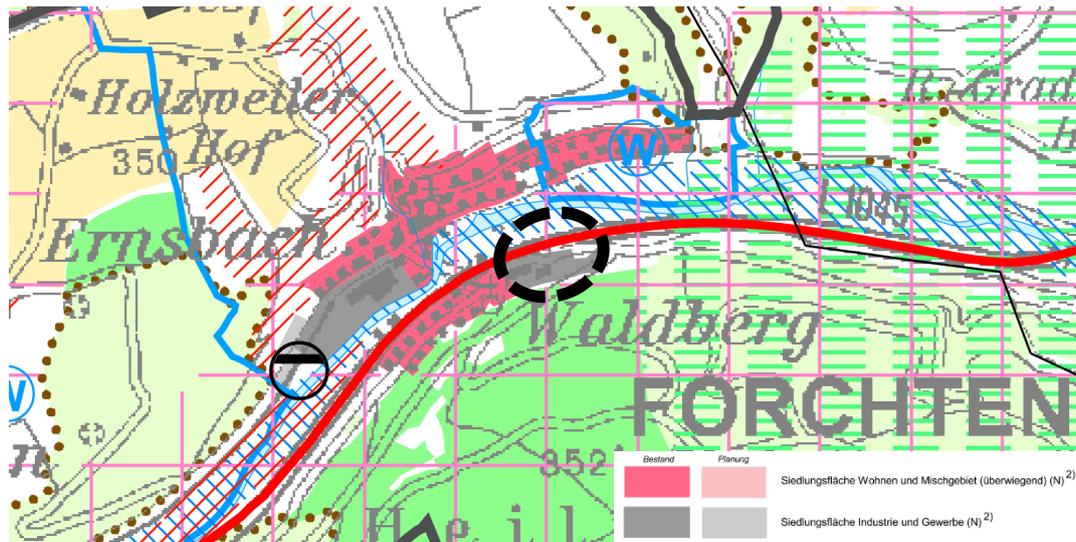


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (mit Lage des Plangebiets in rot)

2.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Der Stadt Forchtenberg liegt für den Gemeindeteil Ernsbach eine Bauanfrage eines ortsansässigen Unternehmens vor. Ziel der Stadt ist es, Flächen für leistungsfähige Unternehmen zur Verfügung zu stellen und Arbeitsplätze zu schaffen. Da keine verfügbaren Gewerbegrundstücke im Innenbereich des Gemeindeteils Ernsbach bestehen und die mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden Verkehrsströme außerhalb des Ortes gehalten werden sollen, plant die Stadt Forchtenberg die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

2.3 Flächennutzungsplan

In der derzeit rechtswirksamen 7. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Erweiterung Pfaffenholz“ zum Großteil als geplante Gewerbefläche ausgewiesen.

Der südliche Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies entspricht allerdings nicht der gegenwärtigen Nutzung. Mit der gewerblichen Nutzung im nördlichen Plangebiet würde eine Bewirtschaftung unmöglich, daher wird die Fläche als gewerbliche Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

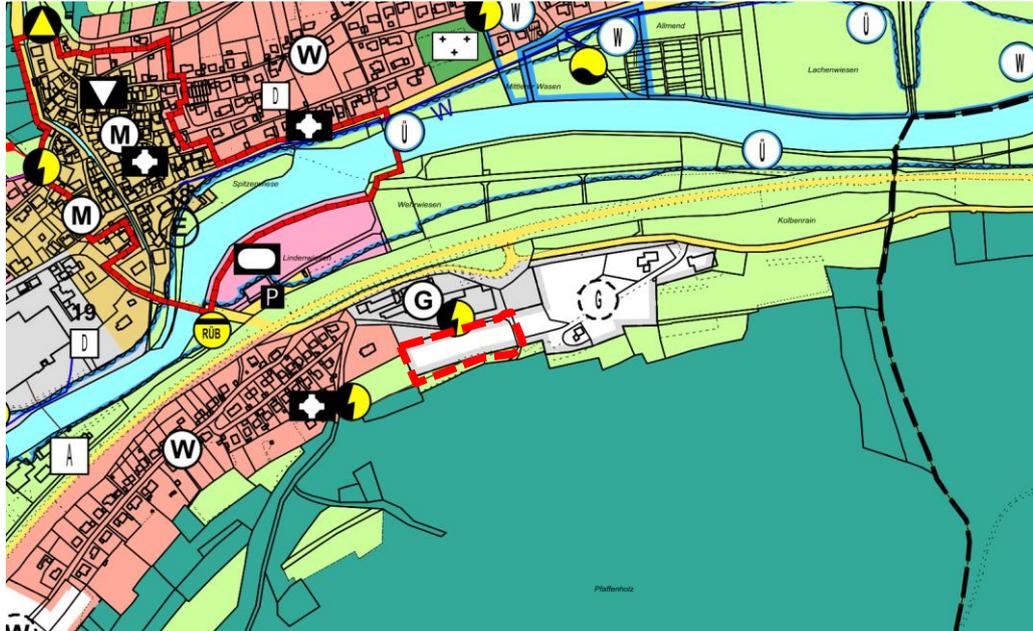


Abbildung 2: Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ (in Kraft getreten am 26.04.2019) (mit Plangebiet in Rot)

2.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang nur im östlichen Bereich mit einem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan „Pfaffenholz“, rechtsverbindlich seit 29.02.2000, der als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, setzt im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsfläche fest. Im nordöstlichen Bereich entlang der Straße Pfaffenholz wurde der Bebauungsplan durch die 1. Änderung im Jahr 2003 geändert, indem die Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet geändert wurde. Mit der zweiten Änderung vom 08.02.2019 wurde die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans südöstlich der Straße Pfaffenholz ebenfalls in ein Mischgebiet überführt.

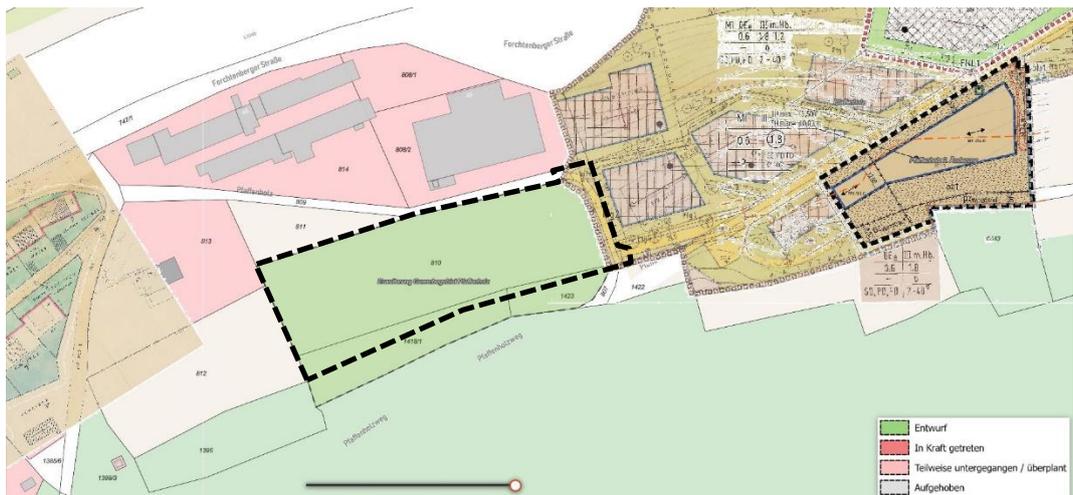


Abbildung 3: Auszug aus dem HOKis, Darstellung der bestehenden Bebauungspläne (mit Plangebiet in schwarz)

2.5 Waldabstand

Eine bauliche Inanspruchnahme von Waldfläche ist nicht gegeben.

Im Süden grenzt an das Plangebiet Wald im Sinne des §2 LWaldG.

Der Abstand der geplanten Bebauung von der Waldkante beträgt unter 30 m und unterschreitet damit den in §4(3) LBO geforderten Waldabstand.

Um dennoch die Gefährdung der Gebäude und der sich darin aufhaltenden Personen zu vermeiden und die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die Durchführung der erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen zu garantieren, werden eingriffsminimierende Maßnahmen zur Sicherung der Waldeigenschaft und zur Schaffung einer "atypischen Gefahrenlage" vorgenommen. Dies kann grundsätzlich durch die Ausbildung eines gestaffelten und strukturreichen Waldtraufs der als Niederwald möglichst aus einer Abfolge von Krautschicht, Strauchschicht und Bäumen 2. Ordnung sichergestellt werden. Die Sicherung des vermessenen, zum Teil bestehenden, zum Teil neu herzustellenden niedrigen Baumbestands und die geänderte Bewirtschaftungsform bzw. Einschränkung der Wuchshöhe wurden mit der Stadt Forchtenberg als Grundstückeigentümer abgestimmt. Eine vertragliche und dingliche Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Die Flächen, auf die sich die Auflagen der Bewirtschaftungsform beziehen, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Eine Absprache mit der Forstbehörde des Regierungspräsidiums hat Anfang April 2023 stattgefunden.

Der gestufte Waldsaum ist in einem Abstand von 40m langfristig herzustellen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Forchtenberg ist 1972 aus Forchtenberg und Sindringen sowie den Gemeinden Ernsbach, Wohlmutshausen und Muthof entstanden. Die Einwohnerzahl liegt bei 5.141 Einwohnern (Stand: 31.12.2020).

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ernsbach. Der Dorfkern von Ernsbach liegt im Kochertal auf der nördlichen Uferseite des Kochers. Gegenüber auf der südöstlichen Kocherseite liegt am Hang unterhalb des Heiligenwaldes das Wohngebiet Waldberg, sowie das Gewerbegebiet Pfaffenholz. Ernsbach wird nicht nur durch die Kocher zweigeteilt, sondern durch die parallel verlaufende Kochertalstraße L 1045.

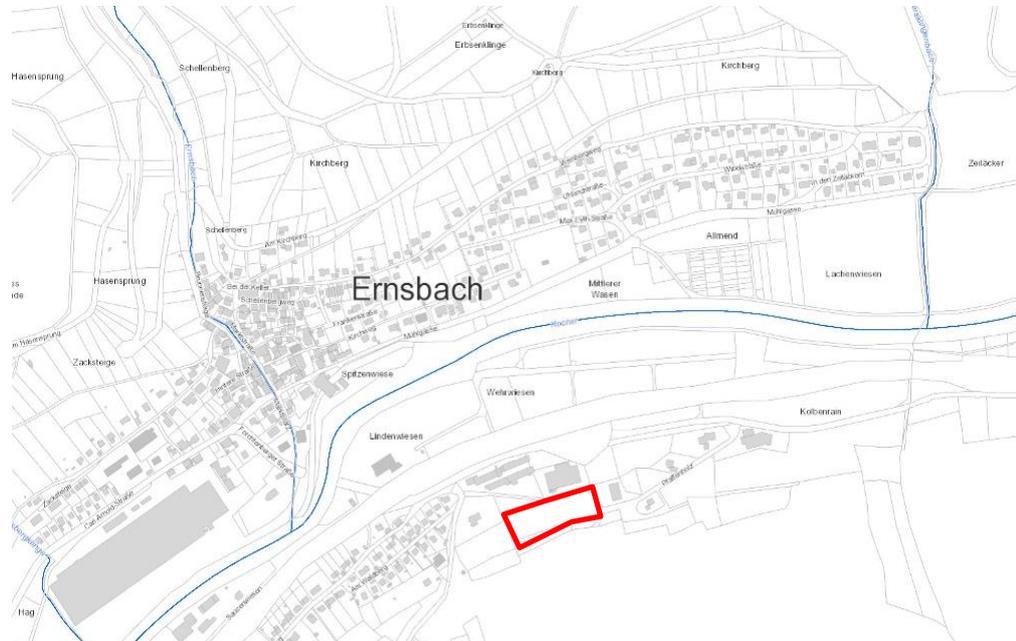


Abbildung 4: Übersichtskarte der LUBW mit Plangebiet in Rot, abgerufen November 2021
(udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Landschaft ist durch das Flusstal des Kochers sowie die Seitentäler von Kupfer, Sall und Wülfinger Bach geprägt. Die Umgebung ist waldreich, aber auch Weinanbau und ausgedehnte Wiesentäler sind vorzufinden, sodass ein hoher Freizeit- und Erholungswert besteht.

3.3 Topographie

Das Plangebiet liegt am Nordhang des nördlich gelegenen Taleinschnittes der Kocher und topographisch oberhalb der Landesstraße L1045. Im Süden grenzen Waldflächen an. Die Erschließungsstraße Pfaffenholz liegt im Bereich des Wendehammers im Plangebiet auf einer Höhe von ca. 222 müNN. Das Plangebiet selbst fällt talseitig in Richtung Norden um circa 5,0 m ab.

3.4 Bestehende Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und befindet sich im Besitz der Stadt Forchtenberg. Gegenwärtig wird es von einem Landwirt landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden außerhalb des Plangebietes schließt Wald an (siehe Kapitel 2.5).



Abbildung 5: Übersicht Luftbild (mit Plangebiet in rot); Quelle: LUBW, abgerufen November 2021

3.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet das Flurstück 810 vollständig und zum Teil die Flurstücke 1418/1, 1423 und 801 (Straße „Pfaffenholz“).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Die Straße Pfaffenholz erschließt das Plangebiet von der Kochertalstraße (L1045) bereits. Die befahrbare Straße endet an der östlichen Grenze des Plangebietes und führt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs als Fuß- und Radweg weiter in westlicher Richtung zum Wohngebiet Waldberg.

Die Straße Pfaffenholz wird im Zuge des Vorhabens aufgeweitet und mit einer Wendeanlage ausgestattet, um den gewerblichen Verkehr abwickeln zu können. Der Fuß- und Radweg zum Wohngebiet Waldberg bleibt dabei erhalten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, um auf konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden reagieren zu können. Daher ist unbekannt, ob das Plangebiet durch eine Nutzung vollständig ausgenutzt wird, oder ob es zu Grundstücksteilungen kommen wird. Die Erschließung nach einer möglichen Grundstücksteilung wäre öffentlich-rechtlich zu regeln.

4.2 Ver- und Entsorgung

An den vorhandenen Abwasserkanal kann angeschlossen werden. Das Regenwasser ist getrennt zu erfassen und zu drosseln. Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie verschmutztes Oberflächenwasser (bsp. von Hofflächen) kann direkt in den Abwasserkanal abgeleitet werden.

Die Stichstraße wird mit einer Wendeanlage ausgestattet (siehe oben), sodass eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge geschaffen wird.

Innerhalb des Plangebietes verläuft zum Teil eine Mittelspannungsfreileitung der NetzeBW. Zudem wird das Plangebiet durch eine unterirdische Mittel- und Niederspannungsfreileitung gequert. Eine Verlegung ist notwendig.

5 Gutachten / Untersuchungen

5.1 Schalltechnisches Gutachten

Für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, die Zusammenfassung ist nachfolgend dargestellt (S. 17 f.):

„Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete in der Nachbarschaft im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird dagegen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 9 dB(A) prognostiziert.

Es ist daher eine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungspegel für eingeschränkte Gewerbegebiete in der Nachbarschaft im Tag- und im Nachtzeitraum nicht überschritten. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) ist aus schalltechnischer Sicht entsprechend geeignet, um die Planung am Standort nachbarschaftsverträglich umzusetzen.

Anforderungen zum Schallschutz

Aus schalltechnischer Sicht wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) empfohlen. In Kapitel 9 sind entsprechend Festsetzungsvorschläge und Hinweise zum Schallschutz für den Bebauungsplan aufgeführt.“

5.2 Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“ wurde von Dipl.-Biol. Dieter Veile eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, die Zusammenfassung ist nachfolgend dargestellt (S. 22 f.):

„Für den Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz der Stadt Forchtenberg im Ortsteil Ernsbach wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, der Haselmaus sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die Gehölze des Plangebiets gerodet. Im Plangebiet wurden keine Brutvorkommen frei astbrütender Vogelarten nachgewiesen, für das gesamte Untersuchungsgebiet lagen für 10 Arten zusammen 24 Brutnachweise vor. Durch das Vorhaben erfolgen keine Tötungen fluchtfähiger Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) noch signifikante Störungen, die die Population beeinträchtigen könnten. Somit werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Haselmaus:

Durch den Einsatz von Nesttubes konnte kein Individuum nachgewiesen werden und kommt offenbar im Untersuchungsgebiet nicht vor. Durch das Vorhaben werden nach Wissensstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegen die Art erfüllt.

Reptilien:

Im Plangebiet wurde kein Individuum einer Eidechsenart nachgewiesen. Durch das Vorhaben werden bzgl. Reptilien keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge:

Der Nachtkerzenschwärmer, dessen Vorkommen im Gebiet möglich gewesen wäre konnte nicht nachgewiesen werden. Somit werden durch die Umsetzung des

Vorhabens bzgl. Schmetterlingen im Allgemeinen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“

5.3 Bodengutachten

Für den Bebauungsplan „Forchtenberg-Ernsbach, Erweiterung GE Pfaffenholz“ wurde vom Ingenieurbüro BFI ZEISER GmbH & Co. KG eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung (Ellwangen, 17.01.2023) erarbeitet. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, auf dieses wird verwiesen.

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht enthält eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht (Umweltbericht gem. § 2 a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“, Stadt Forchtenberg, König + Partner PartmbB freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 07.05.2024) ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und wird in einem gesonderten Dokument beigelegt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden gewerblichen Flächennachfrage wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft, insbesondere in nordwestlicher – sowie südlicher Richtung und das damit einhergehende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zurückzuführen. Es wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Kap. 5.1) verwiesen.

Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sind im Plangebiet nicht zulässig, da die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt zum einen zum Schutz und zum Erhalt der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Forchtenberg. Zum anderen wäre diese Nutzung in Bezug zur Lage und Ausrichtung im Plangebiet falsch platziert und würde der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt zur gewerblichen Nutzung dieser Flächen entgegenlaufen.

Selbstständige Lagerplätze würden der Planung, dass qualitätvollen Gewerbebetrieben die Ansiedlung ermöglicht werden soll, entgegenstehen und sind dementsprechend ausgeschlossen. Sie stellen eine flächenintensive Nutzung dar, die wenig Arbeitsplätze generieren.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzung dem Ziel des Bebauungsplans, der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen für die Erweiterung bestehender und der Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, nicht gerecht wird.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, im Hinblick auf die Lage zum Ortskern und vorgesehene Zielsetzung des Gebietes falsch platziert sind.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und einen hohen An- und Abfahrtsverkehr verursachen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Gewerbegebietes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird der gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert (Grundflächenzahl 0,8) ermöglicht.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Sie orientiert sich dabei an der Bebauung in der direkten Umgebung. Die maximale talseitige Wandhöhe von 14,0 m ist dabei orientiert am Nachbargebäude Gebäude Pfaffenholz 8 (nicht im Schnitt dargestellt). Die Dimensionierung einer möglichen Bebauung ist nachfolgend in einem Schnitt dargestellt. Der Bezug der Wandhöhe erfolgt in Anlehnung an § 5 Abs. 4 LBO.

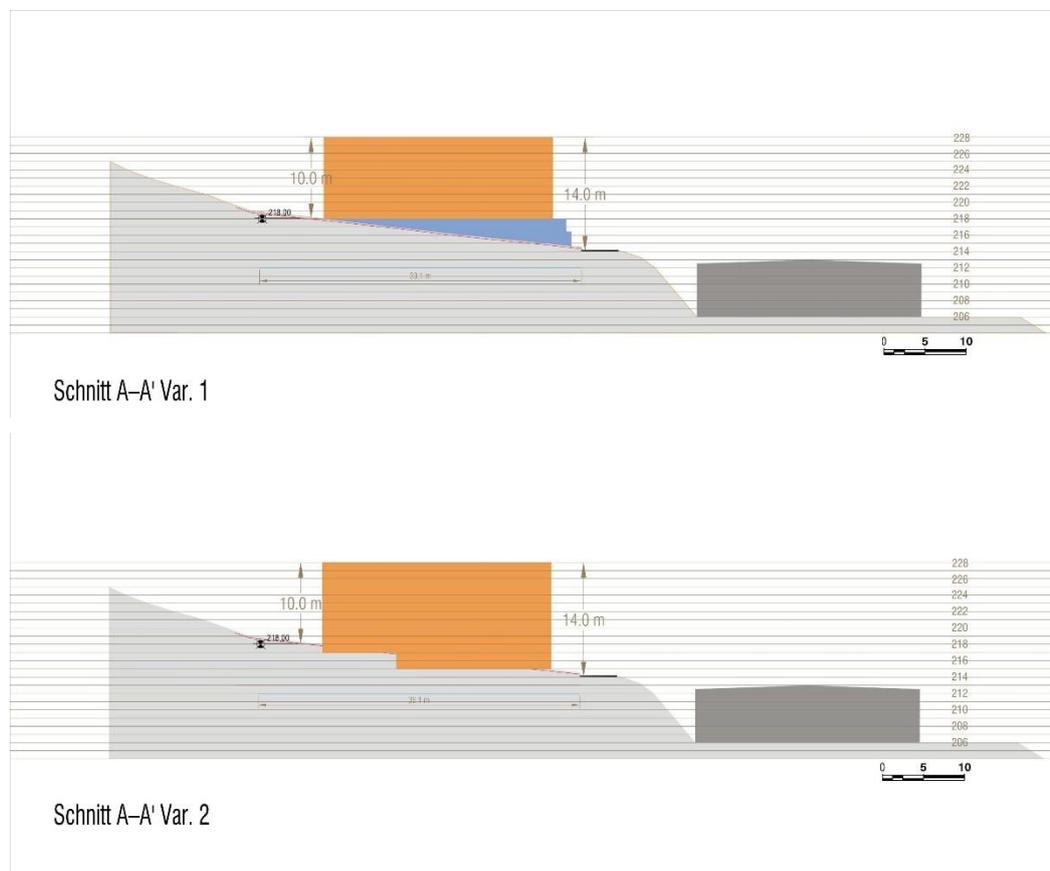


Abbildung 6: Schnitte einer möglichen Bebauung. Variante 1 mit Stützmauer und ohne UG. Variante 2 ohne Stützmauer. Quelle Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH.

A3 Bauweise

Für das Plangebiet wurde die abweichende Bauweise gewählt, sodass Vorhaben mit unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen an die Fläche verwirklicht werden können. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da die gewerblichen Gebäude eine bestimmte Kubatur erfordern. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Das große Baufenster bietet der gewerblichen Nutzung die maximale Flexibilität.

A4.1 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind aufgrund der vorhandenen Topographie im Zusammenhang mit der Ausnutzbarkeit der Grundstücke vorgesehen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. In dem gekennzeichneten Bereich verläuft die zukünftig verlegte unterirdische Mittel- und Niederspannungsleitung (siehe 4.2).

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den vorhandenen Kanal abzuleiten sind. Die gewerblichen Abwässer sowie verschmutztes Oberflächenwasser der Hof- und Ladeflächen werden an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen.

Durch die Maßnahme werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Der gesetzlichen Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortnah versickert oder verrieselt soll, kann nicht nachgekommen werden. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggfs. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Entwässerung) Abstand genommen werden.

A7.2 Dachdeckungen

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit artenreichen heimischen Pflanzengesellschaften dienen als Ersatz-Lebensräume für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzung eines Mindestanteils für die Dachbegrünung gewährleistet die Mindestgröße der Begrünung, sodass der Ausgleich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung quantifizierbar ist und angerechnet werden kann. Durch die Möglichkeit eines alternativen Ausgleichs (gleichwertiger Ausgleich z.B. durch Baumpflanzungen) innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich für die Vorhaben ein gewisser Spielraum bei der Gestaltung. Auch bei einer kleineren Gebäudegröße (z.B. bei Errichtung in Bauabschnitten) ist die ökologische Wertigkeit der zu leistenden Dachbegrünung ggf. anderweitig herzustellen.

Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

A7.4 Außenbeleuchtung

Nachtaktive Insekten orientieren sich nach Lichtquellen. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen sollen spezielle Leuchten verwendet und entsprechende Lichtwerbung ausgeschlossen werden.

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen.

Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7.5 Schutz gegen Vogelschlag

Um bei europäischen Vogelarten eine Berührung des Verbotstatbestandes von Fang, Verletzung oder Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume

Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung des Gebietsrands und optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Straßen- und Erschließungsflächen verhindert.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang 2 (pz2): Randeingrünung – Strauchhecke

Mit dieser Festsetzung soll in Kombination mit den Baumpflanzungen (pz1) ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung entstehen.

Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang 3 (pz3): Randeingrünung – Wiese

Die Anlage einer Wiesenfläche dient als Ersatz für den Verlust von Wiesenflächen im Gebiet und bildet gleichzeitig einen Puffer zwischen der Bebauung und der angrenzenden hochwertigen Mähwiese.

Die extensive Pflege durch nur zweimalige Mahd ermöglicht die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt einer artenreichen Wiese. Artenreiche Wiesen dienen als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten.

Im Süden wird die ausgewiesene Fläche pz3 zum Teil durch ein Leitungsrecht für die zukünftig unterirdisch verlegte Mittel- und Niederspannungsleitung gequert (siehe A6).

Pflanzzwang 4 (pz4): Begrünung von Stellplätzen

Siehe oben pz 1.

Pflanzzwang 5 (pz5): Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.

Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Funktionalität als Gewerbeeinheit und die nachbarlichen Belange.

Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes und die räumliche Nähe zum Waldrand machen eine gestalterische Regelung notwendig.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich am benachbarten Gewerbegebiet und entwickelt diesen weiter. Auch der Übergang zur freien Landschaft und die Topographie des angrenzenden Waldes wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden.

Lichtwerbungen sind aufgrund der angrenzenden Waldflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und gleichzeitig wird die Sicherheit der Anlagen der Betriebe gewährleistet. Der Bodenabstand sichert die Kleintierdurchlässigkeit der an den Wald angrenzenden Fläche. Zur Einbindung in die Landschaft und wegen des Biotopverbundes sind Einfriedungen entlang der FFH-Mähwiese zurückzusetzen.

B3.2 Stützmauern

Die Festsetzung wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Geländemorphologie getroffen. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Gestaltung des Gebietes.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,79 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Eingeschränkte Gewerbefläche:	ca.	7.400 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	5.080 qm
davon Flächen mit Pflanzzwang	ca.	940 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	550 qm

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Straße „Pfaffenholz“ bereits erschlossen.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens schafft die Stadt Forchtenberg neue Gewerbeflächen, wodurch Interessenten zukünftig bei Erweiterungs- und Ansiedlungswünschen entsprochen werden kann.

Forchtenberg, den

.....

Michael Foss,
Bürgermeister