

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

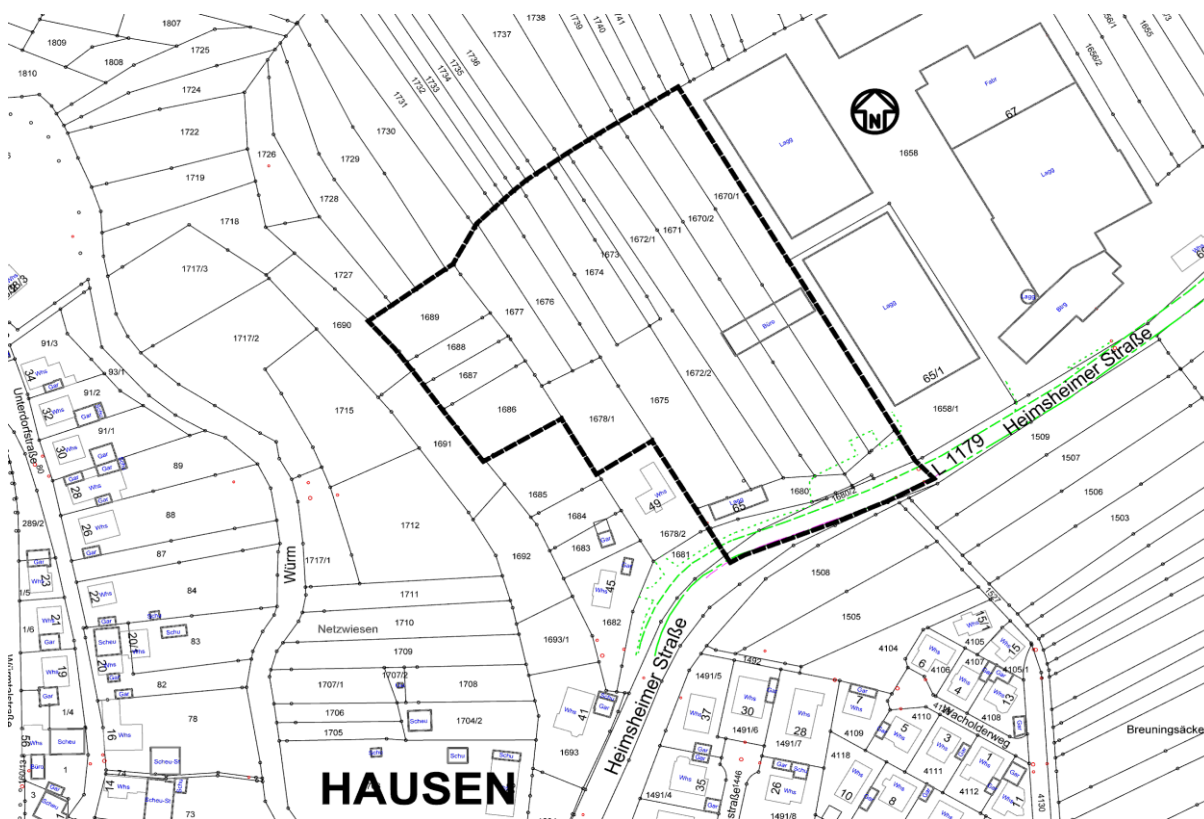
1. Lage, Umfang und bestehende Nutzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils *Hausen* nördlich der Heimsheimer Straße (L 1179). Er besteht aus einer Zwischenfläche zwischen der bestehenden *Firma Krannich*, *Solaranlagenbau* und der westlich vor dem Ort gelegenen Würmaue bzw. - entlang der Landesstraße gesehen – zwei Wohngebäuden, die im Außenbereich genehmigt an der Landesstraße liegen. Südlich der Landesstraße liegt schräg gegenüber dem Geltungsbereich eine bestehende Wohnsiedlung der 90-er Jahre. Der Geltungsbereich war bis vor einigen Jahren landwirtschaftliche Fläche und wird seit Ankauf durch die Firma Krannich bereichsweise als Stellplatzfläche genutzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1686 bis 1689, 1670/1, 1670/2, 1671, 1672/1, 1672/2, 1673 bis 1677, 1678/1, 1680, eine Teilfläche von 1658/1, 1686 bis 1689 und kleine Teilflächen der Flurstücke 180/2 und 1681 (Nebenflächen der Heimsheimer Straße im Einfahrtbereich zum Geltungsbereich). Im Süden beinhaltet der Geltungsbereich zudem die dem Ein-/Ausfahrtbereich zum Firmengelände vorgelegene Teilfläche der Heimsheimer Straße.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 1,78 ha, gegliedert in 1,67 ha private Flächen und 0,11 ha Straßen-Verkehrsfläche der Landesstraße im Eigentum der Stadt Weil der Stadt.

Den genauen Verlauf der Abgrenzung zeigt der nachstehende aktuelle Planauszug.

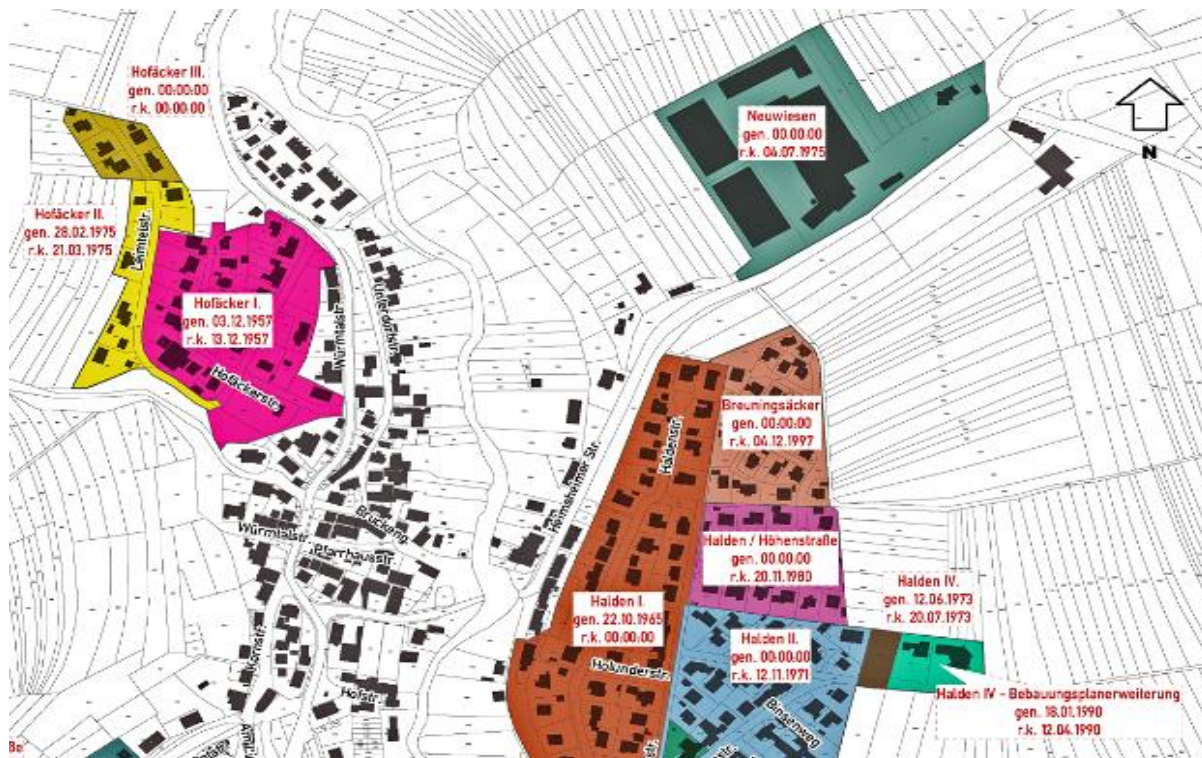


Das Gelände des Geltungsbereichs ist in seiner östlichen Hälfte nahezu eben, fällt dann nach Westen erst um 3 bis 4 m leicht ab und dann ab einer Bruchkante in Mitte der Flurstücke 1686 bis 1689 nochmals um 5 m nach Westen stark ab in Richtung Würm.

Westlich und nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Heckengäu-Weil der Stadt“ an.



Das bauliche Umfeld des Geltungsbereichs zeigt die nachstehende Karte der relevanten Teile des Altortes und der in den letzten Jahrzehnten im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgten Erweiterungen der Ortsstruktur. Dabei sind vor allem die südlich der Heimsheimer Straße benachbarten Wohngebiete Breuningsäcker und Halden I. lärmimmissionstechnisch von Bedeutung.



2. Ziele, Zwecke und Verfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der ortsansässigen *Firma Krannich Solar GmbH & Co.KG* am bestehenden Standort nach Westen zu erweitern. Diese Erweiterung dient dem Zweck, die bisher durch externe Dienstleister an verschiedenen Standorten Süddeutschlands abgewickelte Logistik an den Fertigungsstandort Weil der Stadt – Hausen anzudocken und sämtliche innerdeutschen Firmentätigkeiten hier zu bündeln, um damit die Gesamteffizienz des Betriebs zu steigern und wirtschaftlich langfristig zu sichern. Die im Geltungsbereich neu geplanten baulichen Anlagen dienen im Bereich des Hallenbaus als Lagerflächen und der Versandabwicklung, im Bereich des Geschossbaus der Unterbringung von Entwicklung, Geschäftsleitung und weiteren Büronutzungen der Firma selbst. Die Abwicklung dieser Betriebsabläufe wird LKW-Verkehr auf der Heimsheimer Straße / L 1179 zur Folge haben. Da die Firma für Weil der Stadt von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist und städtebaulich dem Erweiterungsanliegen keine erheblichen Bedenken gegenüberstehen, hat der Gemeinderat im März 2020 den notwendigen Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

Da die Fläche des Geltungsbereichs bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, sie nicht Teil eines Bebauungsplans ist und der Flächennutzungsplan sie als „landwirtschaftliche Fläche“ darstellt, ist für die beabsichtigte und notwendige Ausweisung als Gewerbegebiet ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB zur gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans geboten. Der entsprechende Beschluss zur Änderung dieser – mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleichen - Teilfläche des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls im März 2020 gefasst und nachfolgend die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Hinsichtlich der ökologischen und artenschutzrechtlichen Belange sind 2020 eine Habitatpotentialanalyse und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt und liegen diesem Vorentwurf der Begründung bei. Ebenfalls ist ein schalltechnisches Gutachten zur Einschätzung der durch die Neuansiedlung von Büro- und Logistikflächen im Geltungsbereich entstehenden Lärmemissionen eingeholt und 2021 im Auftrag der Stadt ergänzt worden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart vom 22.07.2009 übernimmt für Weil der Stadt die Vorgaben des Landes-Entwicklungsplans 2002 und legt den Stadtkern als "*Unterzentrum*" (PS.2.3.3.(Z) in Verb. mit Tab. 2.3.9 fest. In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche südlich des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Im rechtskräftigen „Flächennutzungsplan 1990 – 2005“ der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der bestehende Gewerbebetrieb der Fa. Krannich ist als gewerbliche Baufläche, die südlich benachbarten Wohngebiete als Wohnbaufläche dargestellt.

Nachfolgend Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan 1990-2005



Der Erweiterungsbereich wird in der Flächennutzungsplanänderung nun gemäß § 1 Abs.3 BauGB ebenfalls als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt werden.

Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans war bisher nicht Bestandteil eines anderen Bebauungsplans sondern in Übereinstimmung mit dem FNP landwirtschaftlich genutzter Außenbereich. Die von der Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbegebiet betroffenen Anwesen Heimsheimer Straße 45 bis 49 sind als Bestand im Außenbereich vorhanden und werden immissions-technisch als Mischgebiet bewertet.

4. Erschließung und Immissionsschutz

Erschließung

Der Planbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 1179. Die Trasse der L 1179 ist auf Grundstücksflächen der Stadt Weil der Stadt ausgebaut worden. Teilflächen der entsprechenden Grundstücke beidseitig der Straße sind bisher nicht als Verkehrsflächen sondern als sog. Verkehrsbegleitgrün genutzt und werden durch die bestehenden und geplanten Ein-/Ausfahrten der Fa. Krannich und der Anwesen Heimsheimer Straße 45 und 49 gekreuzt. Wieweit die bestehende Spurlage und Spurbreite der Heimsheimer Straße in diesem Abschnitt ausreicht, um die LKW-Zu- und Abfahrvorgänge zum Geltungsbereich zu bewältigen, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dahingehend geklärt, dass die Straße in den nächsten Jahren (ohnehin) unter Federführung des Reg.44 RP KA ausgebaut wird. Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs ist gesichert. Die Stromversorgung kann durch Einspeisung aus dem 20-KV-Netz der Netze BW erfolgen. Für die Wasserversorgung einschließlich Löschwasser sind ggf. entsprechend den betrieblichen Anforderungen Löschwassertanks vorzuhalten. Die Erneuerung der Wasserversorgung ist in Prüfung. Die Entwässerung ist in Abstimmung mit den Fachbehörden durch Fachingenieursplanung dahingehend abgesichert, dass eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer im Geltungsbereich möglich ist und die Ableitung von Schmutzwässern durch neue Kanalbauten dem Kanalnetz der Stadt zugeleitet werden können. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist damit gesichert.

Ein durch den Geltungsbereich hindurch bestehendes Fahrrecht zu Gunsten nördlich davon gelegener

landwirtschaftlicher Flächen wird auf neuer Trasse geführt und weiterhin privatrechtlich gesichert.

Ein durch den Geltungsbereich hindurchführender Abwasserkanal zur Entwässerung einer südlich der Heimsheimer Straße geplanten Siedlungsentwicklung ist im Bau. Er wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern bzw. ihren Rechtsnachfolgern gesichert.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Einwirkungen der zu erwartenden Schallimmissionen aus dem neuen Gewerbegebiet auf die umliegenden planungsrechtlich ausgewiesenen Wohngebiete ist von der *BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg* eine "Voruntersuchung der schalltechnischen Belange, 27.11.2020) vorgelegt worden, das im Jahr 2021 - beauftragt durch die Stadt Weil der Stadt - überarbeitet und ergänzt worden ist und dem Entwurf dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Das Gutachten vom 22.09.2021 führt im Ergebnis dazu aus:

„Die Stadt Weil der Stadt plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuwiesen-Erweiterung" für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Hausen. Es sollen neue Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung der Neuwiesen GmbH östlich des Plangebietes sicherstellen.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Nutzungen, deren Lärmemissionen als Vorbelastung heranzuziehen sind.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Um dies sicherzustellen, werden für die Gewerbegebietsfläche Schallemissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (1) festgesetzt.

Folgende Emissionskontingente können für den Bebauungsplan „Neuwiesen Erweiterung“ festgesetzt werden:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

G01 tags LEK = 58 dB(A) nachts LEK = 43 dB(A)

G02 tags LEK = 57 dB(A) nachts LEK = 42 dB(A)

G03 tags LEK = 55 dB(A) nachts LEK = 40 dB(A)

Durch die festgesetzten Emissionskontingente aus der geplanten Gewerbegebietsfläche GE des Bebauungsplanes „Neuwiesen Erweiterung“ unter Berücksichtigung der umliegenden gewerblichen Nutzungen werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 eingehalten, bzw. die Pegelanhebung beträgt durch die neuen zulässigen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet lediglich an den kritischen Immissionsorten IO02 maximal 0,1 dB(A), IO06 maximal 0,5 dB(A) und am IO10-01/-02 maximal 0,4 dB(A).“

Da der Geltungsbereich weitgehend kontingentiert ist, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im bestehenden über 30 ha großen Weil der Städter Gewerbegebiet „Hochstraße“ noch nicht lärmkontingentierte, als Gewerbegebiet ausgewiesene freie und bebaubare Flächen zur Verfügung stehen und im erforderlichen Umfang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neuwiesen-Erweiterung“ konkret verknüpft werden.

Das Lärmgutachten liegt als Teil dieser Begründung als Anhang 1 bei.

Aufgrund entsprechender bauordnungsrechtlicher Festsetzung zur zulässigen Ausführung von Einfriedigungen können zur überobligatorischen Aufbesserung, weitere Abschirmmaßnahmen z.B. entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

5. Umweltbelange, Artenschutz und Grünordnung

Den Belangen des Umweltschutzes und den artenschutzrechtlichen Belangen sind 2020 eine Habitatpotentialanalyse und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt und liegen diesem Vorentwurf als Anlage 3 und 4 der Begründung bei.

Der vom Büro Stadt Land Fluss, Nürtingen 2021 erarbeitete Umweltbericht ist als Anlage 2 Teil dieser Begründung. Der Umweltbericht kommt im Fazit (s. Ziff 6 d.UB) zu folgendem Ergebnis

„Zusammenfassung

Um die Erweiterung der bestehenden Firma Krannich Solar GmbH & Co.KG am Standort Weil der Stadt – Hausen nach Westen hin zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Neuweisen Erweiterung“ aufgestellt werden. Durch diese Erweiterung soll die bisher durch externe Dienstleister abgewickelte Logistik an den eigentlichen Fertigungsstandort Weil der Stadt angeschlossen und dort gebündelt werden. Vorgesehen sind Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbeflächen mit Parkplatz, sowie Verkehrsflächen im Süden und eine randliche Eingrünung. Die Erschließung erfolgt über die Heimsheimer Straße. Für das Planungsgebiet sind fast ausschließlich Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbeflächen vorgesehen. Das Planungsgebiet umfasst überwiegend Wiesenflächen, die zum Großteil extensiv genutzt werden und als Magerwiesen ausgeprägt sind. Kleinere Flächen sind bereits versiegelt oder überbaut, in den Randbereichen liegen kleinere Gehölzbestände und Ruderalflächen vor. Im Osten grenzt das Gelände der Firma Krannich an.

Für das Schutzgut Biotop und Arten hat das Plangebiet aufgrund der großen Magerwiesen-Flächen überwiegend eine hohe Bedeutung, wobei bestehende Versiegelungen und Überbauungen vorbelastend eine sehr geringe bis keine Bedeutung aufweisen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild hat das Bebauungsplangebiet aufgrund der großflächig vorhandenen, zeitweise bunt blühenden Wiesenflächen und der kleinflächigen Gehölzbereiche auf der einen Seite und der bestehenden gewerblichen Nutzung auf der anderen Seite, sowie der mittleren Empfindlichkeit aufgrund der teils eingeschränkten Einsehbarkeit, eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Die im Untersuchungsgebiet überwiegenden, nicht überbauten oder versiegelten Flächen stellen, entsprechend der Aussagen des Klimaatlas, Flächen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe B) für das Schutzgut Klima und Luft dar, die bereits versiegelten oder überbauten Flächen haben eine geringe Bedeutung für dieses Schutzgut. Die Böden im Plangebiet haben in den bisher unveränderten Bereichen eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die kleinflächigeren veränderten oder versiegelten/ teilversiegelten Bereiche weisen eine geringe bis sehr geringe oder keine naturschutzfachliche Bedeutung auf. Aufgrund der Lage in einem Kluffgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit ohne schützende Deckschichten ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Schutzguts Grundwasser und damit von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Der Artenschutz wird gesondert in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) betrachtet (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION 2020). Durch das Vorhaben sind die

Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse sowie die Zauneidechse betroffen. Um Artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden sind für die Artengruppe der Vögel Bauzeitenregelungen, der Erhalt von Gehölzen soweit möglich, Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag sowie das Anbringen von Nisthilfen erforderlich. Für die Artengruppe der Fledermäuse muss der bestehende Schuppen vor Abbruch auf Fledermäuse untersucht und ggf. ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Zudem werden insektenfreundliche- UV-Freie Beleuchtungen verwendet werden. Um Verbotstatbestände bzgl. der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse zu vermeiden ist ein Abfangen und Umsiedeln der Tiere in zuvor angelegte Maßnahmenbereiche (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Neuwiesen Erweiterung“ sind Überbauungen und Neuversiegelungen und damit der Verlust von klimaaktiven Freiflächen, Böden und Lebensräumen sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Aufgrund der aktuell hohen Wertigkeit des Plangebiets für die Schutzgüter Biotop (Magerwiesen) und Boden ist für diese Schutzgüter mit hohen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft und seiner mittleren Bedeutung im Schutzgut Grundwasser werden die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der überwiegenden Überbauung und Versiegelung als hoch und für das Schutzgut Grundwasser als mittel eingestuft. Für die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter hat das Planungsgebiet aktuell vor allem indirekt eine optische Bedeutung für die im Norden angrenzende Naherholungsfläche. Durch die vorgesehene Überbauung werden bisher attraktive Sichtbezüge beeinträchtigt, jedoch vor dem Hintergrund einer ohnehin bereits bestehenden gewerblichen Bebauung der daran angrenzenden Flächen. Da es sich bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet um überwiegend eher extensiv genutzte Wiesenflächen handelt, ist der Verlust als Landwirtschaftliche Nutzfläche nicht als erheblich einzustufen, jedoch ist zu beachten, dass die Belange der Landwirtschaft durch die Summations-wirkung mit anderen Vorhaben (und zum Teil auch Ausgleichsmaßnahmen) verstärkt betroffen sind. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Archäologische und Fossilienfunde sind eher unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. In diesem Fall sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Schalltechnische Voruntersuchung lässt keine relevanten Konflikte erkennen. Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser, Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln, der Schutz der Zauneidechsen und Fledermäusen etc. für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen minimiert den Eingriff für Insekten und Fledermäuse, zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben vorgesehen. Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Gestaltung und Begrünung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze. Für die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen

werden Ersatzhabitate geschaffen, in die die Tiere umgesiedelt werden. Eine Dachbegrünung ist nicht vorgesehen. Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen und der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von insgesamt 320.885 Ökopunkten. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens außerdem ist der Verlust von ca. 10.740 m² Mageren Flachland-Mähwiesen (FFH- LRT 6510) verbunden, die gleichartig zu ersetzen sind. Durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Flächenpool geplanter Maßnahmen der Firma Krannich sowie aus dem Flächenpool geplanter Ökokontomaßnahmen - Familie Götz (Fuhrmannhöfe) kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.“

Die mit Rücksicht auf das an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftschutzgebiet "Heckengäu-Weil der Stadt" sehr kompakt genutzte zukünftige Gewerbegebietsfläche wird entsprechend dem Nutzflächenbedarf der Fa. Krannich die notwendigen Baufenster ohne weitere Entwicklungspotentiale ausweisen. Die die Baufelder erschließenden versiegelten Hofflächen und die notwendigen Stellplatzflächen werden als städtebaulich begründeter Zuschlag auf die entsprechend der Baufenstergröße bestimmten GRZ-Werte ermöglicht.

Im Rahmen einer dennoch stadt- bzw. Landschaftsgestalterisch notwendigen "grünordnerischen Mindestausstattung" wird der Geltungsbereich nach Westen und Norden gegen die offene Landschaft mit einem Grüngürtel aus Hochstämmen und Sträuchern eingegrünt und die Stellplatzflächen mit Hochstämmen übergrünt. Ebenso Teil dieser die Eingriffe vor Ort abmildernden grünordnerischen Mindestausstattung dient die Festsetzung einer nahezu flächendeckenden extensiven Dachbegrünung und – dem Betriebszweck der Firma naheliegend – der Installation von Solar-Energieanlagen auf den Dächern zur möglichst hohen Eigenversorgung der gewerblichen Nutzung,

6. Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Hinweis: zur leichteren Vergleichbarkeit wird im folgenden die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen übernommen und als Gliederungsebene (6.) 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, (6) 1.1 Art der Nutzung usw. verwendet. Der Festsetzungstext ist jeweils *kursiv* gedruckt, die Erläuterungen sind nach den jeweiligen Festsetzungen in Normaldruck eingefügt.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 **Art der Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

- Gewerbegebiet (GE)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgenommen:

- „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben deren Waren im Geltungsbereich hergestellt werden und wenn die Größe der Verkaufsfläche erheblich kleiner als die Produktionsfläche im Geltungsbereich ist.

- "Tankstellen (Ziff.3)"

- „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Ebenso sind Hotels und ähnliche Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgenommen:

- „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben deren Waren im Geltungsbereich hergestellt werden und wenn die Größe der Verkaufsfläche erheblich kleiner als die Produktionsfläche im Geltungsbereich ist.

- "Tankstellen (Ziff.3)"

- „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Hotels und ähnliche Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) sind ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Der Zweck der Gewerbegebietsausweisung ist in Ziffer 2 (S.3) der Begründung erläutert worden. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen dient der städtebaulich gewollten Nutzung des Geltungsbereichs durch Produktionsbetriebe mit verträglichen Emissionen, dies zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Mischgebietsnutzung im Außenbereich.

Da sich das Plangebiet außerhalb der integrierten Ortslage befindet, sind alle Einzelhandelsaktivitäten, die nicht mit der Produktion vor Ort in direktem Zusammenhang stehen, städtebaulich unerwünscht. Der Verkauf von im Geltungsbereich produzierten Waren durch den jeweiligen Hersteller soll jedoch ermöglicht werden. Dies aber nur in einem der jeweiligen Produktionsfläche erheblich untergeordnetem Umfang. Im Zusammenhang mit der ohnehin geringen Größe des Geltungsbereichs sind damit auch Beeinträchtigungen des innenstadtrelevanten Einzelhandels in der Kernstadt von Weil der Stadt und in benachbarten Klein- und Mittelzentren ausgeschlossen.

Wegen der Lärmemissionen die unvermeidlich von gewerblicher Nutzung ausgehen - auch wenn sie von Lärmkontingenten eingeschränkt sind, wird ein Miteinander von Wohnnutzungen für Betriebsangehörige oder Nutzungen durch temporäre Wohn-bzw. Schlafnutzungen wie Hotels o.ä. an diesem Standort ausgeschlossen. Zudem soll die knappe Ressource Gewerbeflächen für Handwerk und Produktion im Stadtteil Hausen nicht durch anderweitige Nutzungen belegt werden. Dies gilt auch für Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Für solche Nutzungen sind an anderer, geeigneterer Stelle des Stadtgebietes Standorte zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablonen: GRZ 0,4 / 0,75 / 0,8)

Gemäß §19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen sind mitzurechnen; durch diese Anlagen darf die zulässige GRZ zum im Planteil ausgewiesenen Maß überschritten werden (s. Nutzungsschablonen: + 100% / + 20% / + 15%).

1.3 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone

Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs.2a BauGB und § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch Baugrenzen festgesetzten Stützmauern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

Zur Wahrung eines städtebaulich und immissionstechnisch akzeptablen Abstandes der gewerblichen Bauten und ihrer Betriebsanlagen vom eng benachbarten Baubestand im Südwesten und den dahinter anschließenden Wohngebieten wird die Lage der baulichen Anlagen im Nord- und Nordostteil des Geltungsbereichs konzentriert und durch Baugrenzen fixiert. Da aber aufgrund LKW-Verkehrseinschränkungen durch Spurbreite und Traglast der historischen Hausener Würmbrücke und fehlender LKW-Wendemöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum die Wendevorgänge der Lieferfahrzeuge auf privatem Grundstück im Geltungsbereich erfolgen müssen, ist zusammen mit den notwendigen Stellplatzflächen und notwendiger Feuerwehrumfahrt eine relativ hohe Versiegelung des Geltungsbereichs notwendig. Dementsprechend sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ je nach Bedarf um bis zu 100% für Gemäß §19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen und Hofflächen zulässig bis zu einer Gesamtversiegelungsquote von 90% des Geltungsbereiches.

1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze (PKW und LKW) sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind auf den Gebäudedächern alternativ zu einer Dachbegrünung ausnahmsweise zulässig; sie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,2 m Höhe übersteigen und haben vom Dachrand mindestens 2.0 m Abstand zu halten.

Zur Wahrung der Betriebssicherheit der Feuerwehrgasse und der notwendigen Wendevorgänge des LKW-Verkehrs im Geltungsbereich sowie der Unversehrtheit der randständigen Eingrünungszonen sind Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf den Dächern sind durch Planzeichen festgesetzt. Sie sind jedoch alternativ zulässig, um der absehbaren Nutzung des Geltungsbereichs durch einen Betrieb der Fertigung von Solaranlagen einen betriebsspezifischen Beitrag zum Umweltschutz zu ermöglichen. Auch wenn dies im Rahmen des notwendigen Ausgleichs der durch Aufsiedlung des Geltungsbereichs verursachten Eingriffe den Ausgleich für ein anderes Schutzgut bewirkt als ein Gründach.

1.6 Zulässige Anzahl der Wohnungen

Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind maximal zwei Wohneinheiten von je bis zu 100 m² Nutzfläche für Betriebsangehörige (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) zulässig.

Im Rahmen der Lage und der zulässigen Bebauung des GEE1 sind hier Anordnungsvarianten an den den Lärmemissionen abgewandten Seiten des/der Gebäude gegeben, die im Bedarfsfall Wohnungen für Betriebsangehörige möglich machen.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NHN).

Von der festgesetzten Höhe kann nach oben und unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.

Da das Gelände zwar im Westteil fast eben ist, in Richtung Osten aber stark abfällt ist mit Rücksicht auf das Landschaftsbild eine Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhen je Baufenster geboten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.24 BauGB)

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

G01	tags $L_{EK} = 58$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)
G02	tags $L_{EK} = 57$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 42$ dB(A)
G03	tags $L_{EK} = 55$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 40$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Die Festsetzungen beinhalten die notwendigen Regelungen um die im Lärmschutzgutachten ermittelten Grenzwerte zur Vermeidung von Lärmbelästigungen aus dem Gewerbegebiet auf die östlich und südöstlich anschließenden Wohngebiete und Wohnhäuser im Aussenbereich. Nähere Begründung und Berechnungsmethoden und Berechnungsansätze sind im Lärmschutzgutachten gegeben.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16-18 cm) aus Pflanzliste 1 sowie Sträucher aus Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1,0 m unter Wahrung der nachbarrechtlichen Grenzabstände abgewichen werden.

2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)

Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen, wobei die Flächen zu etwa 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²) und dauerhaft zu unterhalten sind. Ziel ist die Entwicklung aufgelockerter Strauchpflanzungen (Gebüschgruppen). Einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen. Die übrigen 50% der Flächen für Pflanzungen sind durch Ansaat mit blütenreichem, autochthonem und zertifiziertem Saatgut (z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller) zu begrünen. Bei der Auswahl der Saatgutmischung ist auf das entsprechende Herkunftsgebiet (Südwestdeutsches Bergland) zu achten.

2.3 Pflanzgebot 3 (weitere Einzelbäume):

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, wobei die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume aus Pflanzgebot 1 angerechnet werden können.; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min.16/18 zu pflanzen; die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme und Sträucher sind auf diese Quote anrechenbar.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4 Dachbegrünung (pfg 4)

Flachdächer sind mit mindestens 90% ihrer Fläche zu begrünen. (alternativ s. Ziff. 1.5)

Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt jeweils 10 cm. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Auf die Verwendung von phosphatarmem Substrat ist zu achten. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

2.5 Liste geeigneter Pflanzen im Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden als heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen und dienen bei ihrer Verwendung der Durchsetzung und Erfüllung der Ziele von Natur und Landschaftspflege.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos
Alternativ Obstgehölze als Obstbaum-Hochstämme

Sommerlinde

In den Bereichen der Gewerbegebiete, die nicht an die freie Landschaft angrenzen (Flächen für Pflanzungen gem. Planzeichnung) ist auch die Pflanzung geeigneter Sorten sowie von Arten der Straßenbaumliste nach GALK 2020 zulässig.

Sträucher:

<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i> Gew. Liguster
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i> Echte Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i> Gew. Hasel	<i>Salix caprea</i> Sal-Weide
<i>Crataegus laevigata</i> Zweigriffl. Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Crataegus mongyna</i> Engriffl. Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i> Trauben-Holunder
<i>Euonymus europaeus</i> Gew. Pfaffenhütchen	<i>Viburnum opulus</i> Gew. Schneeball

2.6 Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien bzw. Zauneidechse (s. VM6 im Umweltbericht)

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgen.

Sollten die Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober erfolgen, ist das Baugebiet in westlicher und nördlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen. Für die Folienzäune ist eine beständige PE-Folie zu verwenden, die z.B. mit Holzpflocken aufgerichtet und befestigt wird (Höhe ca. 60 cm), die Folie wird ca. 20 cm tief in den Boden eingegraben. Im unmittelbaren Bereich der Folienzäune muss während der Baumaßnahmen eine regelmäßige Mahd (jeweils 1 m beidseits, alle 1-2 Monate) erfolgen, um die Vegetation zurückzuhalten und ein Überklettern der Folienzäune durch Zauneidechsen zu verhindern (vgl. Laufer 2014).

Umsetzung der im Vorhabenbereich befindlichen Individuen mittels Handfang rechtzeitig vor Baubeginn in hierfür geeignete Ersatzflächen, die im Zuge der CEF-Maßnahme CEF 1 (s.u.) rechtzeitig angelegt und bereitgestellt werden. Der Planbereich ist hierzu in westlicher und nördlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen, um zu gewährleisten, dass sämtliche Individuen entnommen und umgesetzt werden können, und um eine erneute Zuwanderung von Zauneidechsen in den Planbereich zu verhindern. Für diese Folienzäune ist ebenfalls eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden und auch hier ist durch geeignete Maßnahmen die Vegetation zurückzuhalten, um ein Überklettern der Folienzäune durch Zauneidechsen zu verhindern.

2.7 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel (s. VM7 im Umweltbericht)

Soweit möglich Erhalt der Bäume und Sträucher auf dem Plangebiet. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

2.8 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse (s. VM8 im UB)

Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, sind zur Verringerung von Lichtemissionen UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.

2.9 Ersatzhabitate für die Zauneidechse (s.AM1 im Umweltbericht)

Aufwertung der in westlicher und nordwestlicher Richtung vom Plangebiet befindlichen Wiesenbereiche durch Anlage von fünf Steinschüttungen (Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m), sieben Totholzhaufen (Länge ca. 1,5 m, Breite ca. 1,0 m, Höhe ca. 0,5 m) und von drei Sandlinsen (Länge ca. 2,0 m, Breite ca. 1,0 m, Tiefe ca. 0,7 m) als zusätzliche Lebensräume bzw. Eiablageplätze für die Zauneidechse. Erst nach Etablierung der Ersatzhabitate kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen. Für die CEF-Maßnahme wird als Erfolgskontrolle ein Monitoring über einen Zeitraum von zunächst drei Jahren festgesetzt. Die Erfolgskontrolle umfasst regelmäßige Bestandsaufnahmen der Zauneidechsen im Bereich der Ersatzhabitate sowie angrenzender Bereiche, um lenkend eingreifen zu können, falls die Maßnahmen nicht greifen sollten.

2.10 Nisthilfen für Blaumeise und Hausrotschwanz (s.AM2 im Umweltbericht)

Für den Verlust von Brutplätzen von Blaumeise und Hausrotschwanz sind je drei Nisthilfen (z.B. Schwegler) an Bäumen und Gehölzen anzubringen. Für den Hausrotschwanz sind Nischenbrüterhöhlen zu wählen und für die Blaumeise sind Nisthilfen mit Einflugdurchmesser 26 mm erforderlich. Die Montagehöhe soll mindestens 1,8 m betragen.

2.11 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

2.11.1 Extensivierung von Grünland (Magere Flachlandmähwiesen) (s.AM3 im UB)

Extensivierung einer 1.400 m² großen Fettwiesen- Fläche auf Flurstück 616 Gemarkung Weil der Stadt, Hausen, Gewinn Rote Äcker durch Verzicht auf Düngung sowie Reduktion der Schnitthäufigkeit mit Abräumen des Mähguts zur Entwicklung einer Mageren Flachlandmähwiese (FFH- LRT 6510). (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M1).

2.11.2 Extensivierung von Grünland auf Streuobstwiesen (s.AM4 im Umweltbericht)

Extensivierung einer 3.287 m² großen Streuobstwiese auf den Flurstücken 189, 190, 191 in Weil der Stadt Hausen, Gewinn Mühle (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M2).

2.11.3 Anlage von Extensivgrünland auf bisherigem Acker (s.AM5 im Umweltbericht)

Überführung einer 2.245 m² großen Ackerfläche in artenreiche Grünlandnutzung entsprechend FFH-LRT 6510 durch Einsaat und angepasste Pflege auf den Flurstücken 1173, 1175, 1176 in Weil der Stadt Hausen, Gewinn Brühl (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M3).

2.11.4 Extensivierung von bestehendem Grünland (s.AM6 im Umweltbericht)

Extensivierung einer 827 m² großen Fettwiesen-Fläche durch Nutzungsoptimierung. Flurstück Nr.938, Gemarkung Hausen, Gewinn Lindenberg/Kapf

2.11.5 Umwandlung von Fettwiesen in extensives Feuchtgrünland (s. AM7 im UB)

Durch Verzicht auf Düngung und Anpassung der Pflege (2x Jährlich mähen und abräumen) Umwandlung von ca. 8.605 m² Fettwiesenflächen in extensives Feuchtgrünland. Flurstück Nr. 101, 102, 107, Gemarkung Hausen, Gewinn Mühle

2.11.6 Anlage von Extensivgrünland auf bisherigem Acker (s.AM8 im Umweltbericht)

Überführung einer 54.696 m² großen Ackerfläche in artenreiche Grünlandnutzung durch Einsaat und angepasste Pflege (extensive Rinderweide) einschließlich randlicher Gehölzpflanzungen (Obstbäume, Linden, Feldhecken). Flurstück Nr. 943 bis 953 und Hofstelle, Gemarkung Schafhausen, Gewinn Fuhrmann

2.12 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen (s.VM1 im Umweltbericht)

- Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.

- Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Details zu den Maßnahmen können Kap. 3.2 sowie den entsprechenden Gutachten (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION 2020) entnommen werden.
- An das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 ist zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Ebenso ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
- Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

2.13 Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und von der Stadt Weil der Stadt und/oder den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich und den Planexternen Ausgleichsflächen durchzuführen bzw. zu beauftragen.

Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer über Gebäuden

Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 7° Dachneigung. (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen

Die Obergrenze der Gebäudehöhen sind gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 8.0 m² je Baufenster überschritten werden, sowie darüber hinaus auf der gesamten Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Rahmen der in Ziff. 1.5 gesetzten Grenzen.

Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.

Als Dachdeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur tote Einfriedungen bis 3.00 m und lebende Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zulässig.

Außerhalb der im Planteil festgesetzten sind Stützmauern soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.

Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind nur an dem im Planteil ausgewiesenen Bereich zulässig (s. Planzeichen). Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

3.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3.6 Beleuchtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Fassaden

Die Lichtpunkthöhe von Lichtmasten ist auf maximal 6.0 m über Oberkante der Aussenbeläge und Grünflächen begrenzt. Die Beleuchtung ist gemäß jeweiligem Stand der Technik möglichst Insektenschonend auszuführen und gegebenenfalls technisch nachzurüsten.

3.7 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO unterliegen Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten grundsätzlich der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Höhe von Schriftzügen und Logos ist auf max. 2,0 m Höhe beschränkt und darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Hinweise ...

Den textlichen Festsetzungen sind Hinweise beigefügt, die für den Umgang mit den durch Planzeichnung und textliche Festsetzungen ermöglichten Baumaßnahmen für deren Planung, Baugenehmigungsverfahren und Durchführung Hinweise, Empfehlungen und Verweise auf zu beachtende anderweitig getroffene Rechtsvorschriften und Normen geben. die nicht.

7. Kosten

Für die Entwicklung des Geltungsbereichs zur vorgesehenen Nutzung, seiner Verkehrerschließung sowie Ver- und Entsorgung werden der Stadt Weil der Stadt Planungskosten entstehen, ebenso wie durch eine Beteiligung am notwendigen Ausbau der Heimsheimer Straße in Höhe der Anschlussstellen des neuen Gewerbegebietes.

Im Zuge der Erschließungsplanung sowie durch Umbau- und Ausbau der Entwässerungsanlagen verursachte Kosten werden auch für die Stadt entstehen, darüber hinaus gehende Kostenteile für Planungs- und Bauleistungen zur Entwässerung des geplanten Gebietes "Bräuningsäcker" sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Kosten stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den städtebaulichen Zielen.

8. Beigefügte Anlagen:

- Lärmgutachten: Bebauungsplan "Neuwiesen-Erweiterung" der Stadt Weil der Stadt-Hausen; Untersuchung der schalltechnischen Belange und Textvorschläge; Stand 22.09.2021
- Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Habitatpotentialanalyse Geplante Erweiterung Gewerbegebiet „Neuwiesen“; Stand 28.02.2020

Bestandsermittlung Lebensraumtyp 6510, Magere Flachland- Mähwiese(LRT) der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie); Stand 29.06.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Geplante Gewerbegebiet „Neuwiesen Erweiterung“; Stand 01.12.2020 mit Stellungnahme der Planungsgruppe Ökologie und Information Partnerschaftsgesellschaft mbB per E-Mail vom 07.12.2021

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neuwiesen-Erweiterung“ Stand: Entwurf 14.12.2021