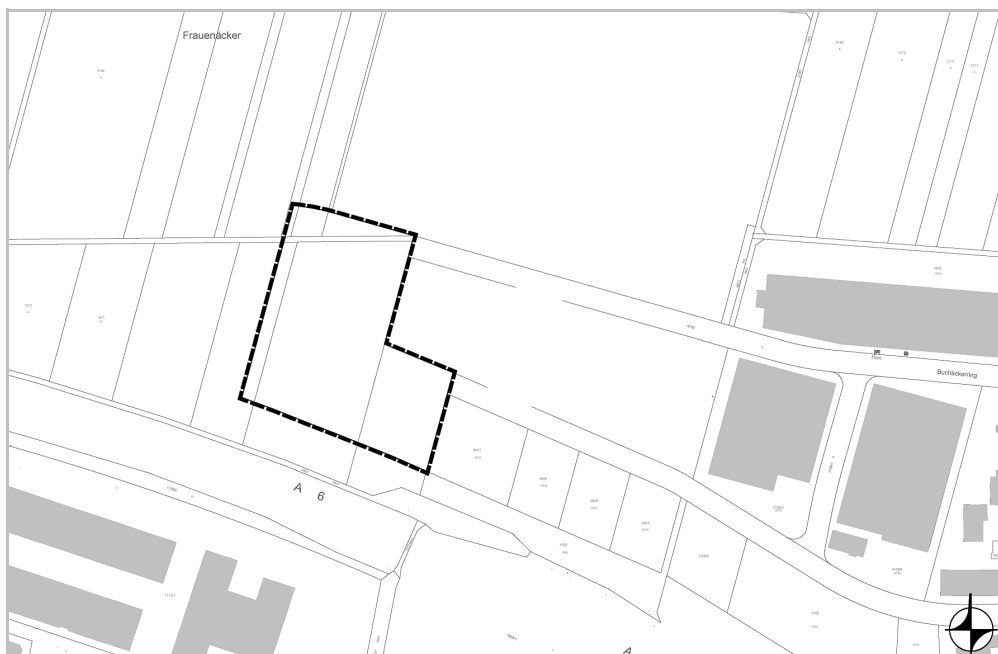


Stadt Bad Rappenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Gewerbegebiet Buchäcker IIIa”

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
März 2019

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gericke 

Stadt Bad Rappenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Gewerbegebiet Buchäcker IIIa”

Fassung zur Satzung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

M.Sc. Stephan Fritsch

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau

im März 2019

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Verkehr
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext
- B - 9 Zusammenfassende Erklärung

Teil A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Bordelle, Sexshops und Erotikzentren sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

1.3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist für das GE durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH(max)) festgesetzt. Als Gebäudehöhe (GH) ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika bzw. die Oberkante First definiert. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Dessen Höhenlage ist auf maximal 223,5 m über Normalnull begrenzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile können ausnahmsweise die vorgenannte Höhe baulicher Anlagen um 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

1.3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (α) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.3 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind in den Bereichen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen als unversiegelte Flächen gärtnerisch und dauerhaft zu pflegen und im Bereich mit Zweckbestimmung 'TB' teilversiegelt und begrünt anzulegen (vgl. Festsetzungen 1.9 und 1.10).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen unzulässig.

1.4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Lagerflächen unzulässig und Nebenanlagen sowie Stellplätze nur in der Fläche für Nebenanlage und Stellplätze zulässig.

Unterirdische Garagen und Nebenanlagen, bewachsene Versickerungsmulden in Form unversiegelter Vegetationsflächen sind hiervon ausgenommen, sofern die Festsetzungen 1.9 und 1.10 beachtet werden.

Darüber hinaus sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ´FW´, ´TB´ und ´BR3´ jeweils Nebenanlagen zulässig wenn

- ▶ sie einen Mindestabstand von 5 m zur westlichen und südlichen Grenze des GE und zur Straßenverkehrsfläche einhalten,
- ▶ in jeder der drei Teilflächen ihre Gesamtgrundfläche auf jeweils maximal 50 m² begrenzt ist,
- ▶ sie keine eigenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erfordern,
- ▶ sie der Versorgung des Baugebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser, der Ableitung bzw. Reinigung von Abwasser oder der Freibereichsmöblierung (z.B. Sitzbänke) dienen und
- ▶ die Festsetzungen 1.9 und 1.10 beachtet werden.

1.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers als Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Straßenlaternen und Verkehrsschilder und deren Fundamente zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers in einer Breite von max. 0,3 m und einer Tiefe von max. 1 m zulässig.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Einrichtungen können auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, zugelassen werden.

1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Fläche ´L´ sind Leitungsrechte zu Gunsten der Syna GmbH zu begründen.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen IV und V für Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. 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 auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes 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. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Bei einer Bebauung auf heutigen Ackerstandorten dürfen für Baustelleneinrichtungen ausschließlich die Baugrundstücke selbst oder die angrenzenden, bereits befestigten Flächen genutzt werden.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

PKW-Stellplätze und ausgenommen einer Gesamtgrundfläche von 50 m², die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'TB' (Teilversiegelter Bereich) sind, sind – soweit unter Beachtung des Wasserschutzgebiets und sonstiger wasserrechtlicher Rechtsvorschriften zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.9.3 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Blei, Kupfer oder Zink ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchtmittel mit Insekten schonender Bauweise und diese nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen.

Zur Beleuchtung der Zufahrtswege, internen Erschließungsflächen, Ladezonen und Eingangsbereiche sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

1.9.5 Durchlässigkeit für Kleintiere

Die Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

1.9.6 Vogelschutzglas

Um Kollisionen effektiv zu verhindern, müssen transparente Flächen ab zwei Quadratmetern Größe für Vögel sichtbar gemacht werden durch Markierungen über die ganze Fläche (z.B. Streifen oder Punktraster) oder durch Ersatz durch lichtdurchlässiges, aber nicht transparentes Material, z.B. Milchglas (vgl. hierzu auch Teil A-4 Artenschutz).

1.9.7 Feldlerchenschutz

Der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen liegen, damit es in den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht zu einer Brutaufgabe und damit zu einer Tötung von Jungvögeln kommt, sofern dies artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen ist.

1.9.7 Reptilienschutz

Bei einer Baufeldfreimachung erst nach der Reptilien-Winterruhe (witterungsabhängig, in der Regel zwischen Anfang September und Mitte April) des Winters 2018/2019 sind die Flächen im Baufeld ab Ende der Winterruhe kurz zu mähen und bis Baubeginn kurz zu halten, sofern die Einwanderung von Reptilien artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen ist.

Während der Bauzeit muss das Einwandern von Reptilien von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Strukturen mit möglichem Reptilienvorkommen durch Reptilienschutzzaun sicher verhindert werden (vgl. hierzu auch Teil A-4 Artenschutz), sofern solche Vorkommen artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen sind.

1.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum außerhalb der Fläche ´FH´ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen außerhalb der Fläche ´FH´ werden dabei angerechnet.

Innerhalb der Bereiche des GE, die maximal 15 m von der westlichen oder südlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt sind, ist mindestens alle 30 m ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf maximal einen dieser Bäume darf verzichtet werden.

Auf den Baugrundstücken ist pro 10 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung ´FH´ ist als Feldhecke auszubilden. In dieser Fläche sind mindestens 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung ´BR3*´ und ´BR4*´ sind zu mindestens 20% mit Sträuchern zu bepflanzen und ansonsten als Fettwiese anzusäen. Die zeichnerisch festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung ´BR3´ und ´FW´ sind ausgenommen einer Gesamtgrundfläche von jeweils 50 m² als Fettwiese anzusäen bzw. anzupflanzen. In der Fläche ´BR3´ und in der Fläche ´BR3*´ sind jeweils mindestens drei Bäume, in der Fläche ´BR4*´ mindestens vier Bäume in Reihe anzupflanzen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung ´TB´ ist mit bewachsenen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung ´VG´ ist Vorgarten-Vegetationsfläche auszubilden. Hier sind von der Pflanzliste abweichend auch nicht heimische Bepflanzungen zulässig.

Auf mindestens 2,5% der Fläche des Baugrundstücks ist auf den Dächern Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen bzw. soweit weniger Dachflächen errichtet werden zusätzlich zu den sonstigen Pflanzgebieten die Anlage einer entsprechend großen Fettwiese.

1.10.2 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu wählen (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen).

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität leichte Sträucher und Heister.

Bei den Gehölzpflanzungen ist Pflanzgut regionaler Herkunft aus dem Herkunftsgebiet 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Darüber hinaus können in den befestigten Flächen auch die folgenden standortgerechten Baumarten verwendet werden: Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) (in Sorten), Silber-Linde 'Brabant' (*Tilia tomentosa* 'Brabant'), Japanische Zelkove (*Zelkova serrata*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schnurbaum (*Sophora japonica*).

Für die Ansaat ist autochthones Saatgut regionaler Herkunft aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit erhöhtem Kräuteranteil (mind. 50% Blumen) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Erfolgte Anpflanzungen unterlie-

gen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

1.11 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in der Festsetzung 1.10 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden dem Bebauungsplan die folgenden externen Kompensationsflächen zugeordnet:

- ▶ Bodenverbesserung durch Auftrag von Mutterboden auf die landwirtschaftliche Fläche ´Waldäcker´ in Bad Rappenau-Babstadt (Flurstück Nr. 2139, Flur 0, Gemarkung Babstadt) (71.940 Ökopunkte),
- ▶ Inanspruchnahme der folgenden Ökokontomaßnahmen der Stadt Bad Rappenau (zusammen 95.076 Ökopunkte): Obstbaumpflanzungen "Am Schafbaum", Obstbaumreihe "Hungerberg" Obergimpen, Ablaufgerinne "Lehensteige" Heinsheim, Obstbaumreihe "Markgrund" Fürfeld, Obstbaumreihe "Hohläcker" Heinsheim, Feuchtgebiet "Eckbuckel" Treschklingen, Tümpel und Feuchtwiese Babstadt,
- ▶ habitatverbessernde Artenschutzmaßnahmen für Reptilien (Anlage von 2 Totholzhaufen) bis Frühjahr 2019 an der Südseite des zwischen dem Geltungsbereich und der Bundesautobahn A6 gelegenen Walls.

Teil A-2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Materialien

Stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig

2.1.2 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind in Abschnitte von maximal 250 m² Fassadenfläche zu gliedern durch

- ▶ Vor- oder Rücksprünge in der Fassade,
- ▶ mindestens 2 m breite, bepflanzte Rankgerüste oder einen maximal 15 m vor der Fassade stehenden Baum,
- ▶ Tür- oder Fensteröffnungen, Tore, Fensterbänder,
- ▶ Materialwechsel oder
- ▶ Farbwechsel durch min. 30 cm breite vertikale oder horizontale, andersfarbige Fassadenbereiche.

Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farb- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muss einvernehmlich mit der Baurechtsbehörde erfolgen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeflächen beträgt max. 20 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite und darf das Maß von max. 50 m² nicht überschreiten.

Blendende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, die Übertragung wechselnder oder bewegter visueller Informationen auf Display- oder Videoflächen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,40 m zulässig.

2.4 Unbebaute Flächen und Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

2.5 Bewegliche Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bewegliche Abfallsammelbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzung zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind.

2.6 Böschungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)

Böschungen sind nur bis zu einer maximalen Böschungshöhe von 2,5 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind Böschungen mit mind. 1,5 m breiten, bepflanzten Zwischensohlen (Bermen) zu staffeln. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1 zu modellieren.

Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Stützmauerhöhe von 2,5 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern mit mindestens 2 m breiten, bepflanzten Zwischenräumen zu staffeln.

2.7 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

2.8 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil A-3 Planfestsetzungen

Teil A-4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A-5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird vom LGRB empfohlen, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom 22.11.2018 der Leonhardt Weiss GmbH & Co. KG sind für die direkte Erkundung des Untergrundes 10 Baggerschürfe bis zu einer Tiefe von maximal 5,3 m durchgeführt und durch 7 Sondierungen mit der Leichten Rammsonde ergänzt worden. Demnach beträgt im Bereich der Ackerfläche die Mächtigkeit des Oberbodens im Mittel 30 cm. Im östlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgeländes liegen unter einer dünnen Grasnarbe aufgefüllte Böden vor. Die Auffüllungen bestehen aus leichtplastischen Tonen mit hohem Schluff- und geringen Sandanteilen. Bereichsweise sind Fremdbestandteile in Form von Schotterstücke und Steinen enthalten. Die Konsistenz der feinkörnigen Böden ist halbfest. Die Mächtigkeit der Auffüllung schwankt zwischen 0,8 m und 1,6 m. Bis zur Endteufe der Schürfe wurden rotbraune Tonmergel vorgefunden. Bodenmechanisch handelt es sich um einen mittelplastischen Ton mit hohem Schluffanteil und kiesiger Ausbildung. Mitunter wurden Tonmergelsteine mit einer Kantenlänge von bis zu 15 cm erkundet. Die Konsistenz liegen zumeist

bei halbfest und untergeordnet beträgt sie steif-halbfest bzw. steif. Ausnahme bildet der Schurf Sch 5, hier wurden in den oberen 1,5 m ein Lößlehm in Form eines leichtplastischen Tons mit halbfester Konsistenz vorgefunden. Darunter folgen die o. g. Tonmergel. Grund- bzw. Schichtwasser wurde nicht angetroffen.

Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) wird hingewiesen.

Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Michael-Klaus", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

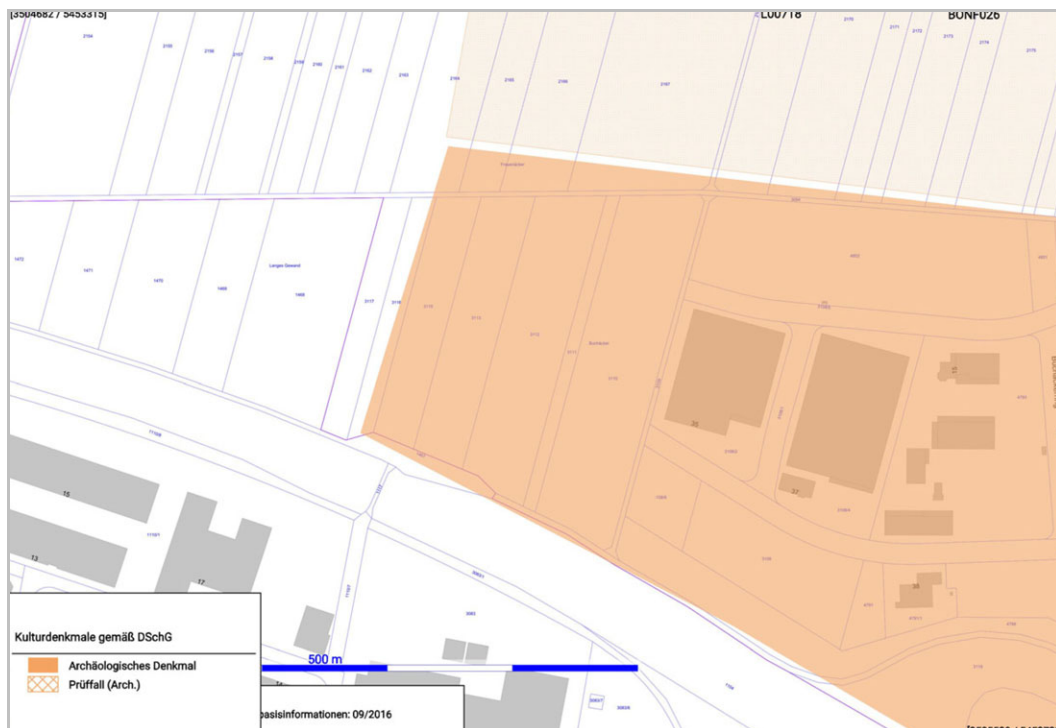
Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VWV Boden zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. die Vorgaben der VWV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Heilbronn zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Denkmalschutz

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege liegt das Plangebiet knapp außerhalb eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 2 (BONF002) altneolithische, eisenzeitliche und römische Siedlungsreste. Anlässlich der Erschließung der angrenzenden Abschnitte des Gewerbegebiets wurden wiederholt Funde und Befunde beobachtet. Eine Prospektion auf den Parz. 3110-3117 im Jahr 2016 erbrachte vorgeschichtliche Befunde und Funde. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte frühzeitig im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Prospektion durch das Landesamt

für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen sind derzeit unter <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen/> abrufbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen sollte sich an das Landesamt für Denkmalpflege gewendet werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Zweckverband WVG Mühlbach (BBR Eselsbrunnen). Die in der Verordnung des Landratsamtes des Landkreises Heilbronn zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung "Eselsbrunnen" enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

Abwasser

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Misch-

wasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Aus Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dürfen keine Stoffe austreten und Gewässer und Boden verunreinigen, weder bei bestimmungsgemäßem Betrieb noch bei Betriebsstörungen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), welche die VAWS ersetzt hat, einzuhalten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

Verkehrssicherheit

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Es stehen zur Auswahl (nach LfU 2002):

Bäume:

zur Landschaft hin vorzugsweise Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*)*, Hänge-Birke (*Betula pendula*)*, Hainbuche (*Carpinus betulus*)*, Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)*, Zitterpappel (*Populus tremula*)*, Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)*, Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)*, Stieleiche (*Quercus robur*)*, Silber-Weide (*Salix alba*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Fahl-Weide (*Salix rubens*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*),

außerdem möglich sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)*, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)*, Rotbuche (*Fagus sylvatica*)*, Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)*.

Sträucher:

zur Landschaft hin vorzugsweise Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*),

außerdem möglich sind Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Als ´vorzugsweise´ zu verwenden benannt sind die Arten, die grundsätzlich bei den Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen, weil sie in Baden-Württemberg von Natur aus weit verbreitet sind und weil ihnen zugleich bei der Pflanzung von Gehölzbeständen in der freien Landschaft eine besondere Bedeutung zukommt.

Bei den Gehölzpflanzungen ist Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden (hier: Herkunftsgebiet 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland). Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Im Bereich befestigter Flächen sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, und in der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2012" hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden, da ansonsten die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gefährdet ist. Mit diesem Ziel können in den befestigten Flächen auch folgende Arten verwendet werden:

Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) (in Sorten), Silber-Linde 'Brabant' (*Tilia tomentosa* 'Brabant'), Japanische Zelkove (*Zelkova serrata*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schnurbaum (*Sophora japonica*).

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Der Schutz im Erdreich verlaufender Leitungen ist sicherzustellen, z.B. durch entsprechende Abstände, Wurzelschutzfolien o.a.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Außenanlagenplan beizulegen und alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen, sofern der Durchführungsvertrag nichts Abweichendes regelt.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Gehölzrückschnitt bzw. Rodungsmaßnahmen dürfen im Allgemeinen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Als insektenfreundliche Beleuchtung werden LED's in insektendicht eingehausten Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 2.700 - 3.000°K, möglichst über Bewegungsmelder gesteuert, empfohlen.

Für größere Glasflächen ab zwei Quadratmetern fordert das Landratsamt Heilbronn, Abteilung Naturschutz Vogelschutzglas der Kategorie A gemäß s. 18 f. der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Die genaue Lage der ggf. anzulegenden Reptilienschutzzäune sowie die Funktionsfähigkeit desselben sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu bestimmen und zu überwachen.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Lüftungs-, Kühl- und Beleuchtungskonzept) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Solaranlagen auf dem gewerblichen Hallendach, Wärmepumpen) oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Benachbarte Landwirtschaft

Die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs ist durchgängig zu gewährleisten. Daher sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen von Hecken und Bäumen einen Mindestabstand von 1,5 m (Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme bzw. Triebe bei deren Austritt aus dem Boden) gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Hinweis zu in Festsetzungen verwendeten DIN-Normen

Die DIN 4109 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird bei der Stadtverwaltung Bad Rappenau zur Einsicht bereitgehalten.

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	29
1. Anlass der Planung	29
2. Räumlicher Geltungsbereich	29
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplanung	29
3.2 Regionalplanung	29
3.3 Flächennutzungsplanung	30
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	30
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Gelände	31
4.2 Erschließungssituation	31
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	31
4.4 Grünordnung	31
5. Ziele der Planung	33
5.1 Grundzüge der Planung	33
5.2 Nutzungskonzept	33
5.3 Erschließung	34
5.4 Schallschutz	35
5.5 Grünordnung	35
5.6 Planungsrechtliche Festsetzungen	36
 B-2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 45
 B-3: Umweltbericht	

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Das Gewerbegebiet Buchäcker ist in den vergangenen Jahren schnell aufgesiedelt worden. Geeignete Gewerbeflächen ausreichender Größe und Lage (Notwendigkeit der Autobahnnähe) sind in Bad Rappenau ansonsten nicht verfügbar, sodass die Erweiterung um rund 1,9 ha konkret geplant werden muss. An diesem Standort soll sich eine Unternehmensgruppe mit einem Verwaltungsgebäude und zwei Hallen ansiedeln.

Aufgrund der Lage im Außenbereich muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass u.a. die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha und befindet sich teilweise auf den Flurstücken Nr. 1468, 1469, 2159, 2160, 2161, 3094/3 und 4808.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich im Mittelbereich Heilbronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Bad Rappenau liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Sinsheim.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Heilbronn Franken 2020, verbindlich seit dem 03.07.2006 weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem regionalplanerischen Bereich ohne Festlegungen in der Raumnutzungskarte. Direkt östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt eine geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt vollumfänglich innerhalb der als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesenen Fläche des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Heilbronn-Franken 2030, welches am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands beschlossen wurde. Es soll durch das bereits eingeleitete Verfahren zur 18. Änderung formalrechtlich umgesetzt und innerhalb von etwa 1,5 Jahren in die Raumnutzungskarte des Regionalplans aufgenommen werden.

Geeignete Gewerbeflächen ausreichender Größe und Lage (Notwendigkeit der Autobahnnähe) sind in Bad Rappenau ansonsten nicht verfügbar. Daher liegt hier eine Notwendigkeit der (landwirtschaftlichen) Flächeninanspruchnahme im Sinne einer sinnvollen Konzentration von Gewerbe im Schwerpunktbereich Buchäcker vor. Es handelt sich nicht um eine Vorratsplanung sondern es wird auf konkrete Nachfragen bedarfsgerecht reagiert.

Auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ´Buchäcker IV´, dessen Verkleinerung zur Offenlage auf ca. 3,9 ha netto geplant ist, ist kein Platz für den im Plangebiet ´Buchäcker IIIa´ geplanten Betrieb übrig. Denn es gibt es für jenes Gebiet bereits Anfragen für zusammen ca. 5 ha, und ca. 3 ha sind einer Bad Rappenauer Firma, die sich in naher Zukunft vergrößern und umsiedeln muss, bereits zugesichert.

Mit der Planung wird also vorhabenbezogen auf die konkrete Nachfragesituation reagiert und dem Ziel der Konzentration von Gewerbe im Bereich Buchäcker Rechnung getragen. Hierbei können an die dortigen Erschließungsstrukturen angeschlossen werden und der dort bereits bestehende ÖPNV-Anschluss (Buslinie 685) mitgenutzt und damit Synergieeffekte geschaffen werden, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer geplanten bzw. angestrebten gewerblichen Baufläche.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Östlich/nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker II".

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Von den nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fällt das Gelände zum Plangebiet hin ab, bis zum Lärmschutzwall entlang der Autobahn.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet Buchäcker IIIa als Erweiterung des Gewerbegebietes Buchäcker wird über den Buchäckerring mit Anschluss an die L 549 bzw. L 1107 und in Folge an die Bundesautobahn BAB 6 erschlossen. Im Gewerbegebiet Buchäcker besteht auch Anschluss an den ÖPNV. Durch das Plangebiet führt im nördlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Weg.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt westlich an das bestehende Gewerbegebiet 'Buchäcker' anschließend. Im Nord-Osten befindet sich ein Unternehmenstandort der Hermes Logistik, östlich angrenzend die Feuerwehr. Westlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Südlich liegt der Stadtteil Fürfeld auf der anderen Seite der Autobahn. Dort schließen ebenfalls gewerbliche Flächen bis zur BAB 6 an. Nordwestlich des Plangebietes liegt in etwa 1 km Entfernung der Ortsrand des Stadtteils Treschklingen. Nördlich des Gewerbebereichs Buchäcker verläuft der Treschklinger Bach.

4.4 Grünordnung

Die an den vorhandenen Gebäudekomplex angrenzende Fläche Richtung Südwesten wird gegenwärtig als Acker genutzt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches unterliegt derzeit keiner besonderen Nutzung (Brache); die Fläche wird gegenwärtig vom Flächeneigentümer lediglich gelegentlich zum Teil gemäht sodass sich eine artenarme, relativ großräumige Fläche aus annueller Ruderalve-

getation eingestellt hat. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches führt ein unbefestigter Weg in Nord-Süd Richtung. Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche befindet sich ein Werbeschild mit betoniertem Fundament. Der mittlere Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Acker genutzt. Die Fläche ist sehr artenarm, ohne Saumvegetation und Unkraut. Im nördlichen Bereich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg in Ost-West Richtung. Nördlich davon befindet sich ein Lagerplatz für Baumaterialien, der regelmäßig von Baumaschinen befahren wird. Zur Zeit der Kartierung waren hier Erdhaufen gelagert. Zur Lage der Biotopstrukturen siehe auch Anlage 1 zum Umweltbericht (Bestandskarte).

5.4.1 Schutzgebietskulisse

Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich und dessen nahem Umfeld nicht ausgewiesen.

5.4.2 Habitategung für seltene/geschützte Tierarten

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Habitatstrukturen handelt es sich ausschließlich um Strukturen, die entweder anthropogen geprägt sind oder sich in einem durch die bestehende Nutzung im Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen in einem relativ störungsintensiven Bereich befinden.

► Vögel

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den vorkommenden Vogelarten hauptsächlich um Ubiquisten (kulturfolgende Vogelarten) handelt, die relativ störungstolerant sind und sich durch eine gute Anpassungsfähigkeit auszeichnen. Unter den reinen Bodenbrütern, die ihre Nester auch in bewirtschafteten Ackerflächen anlegen, kommen aufgrund der vorgefundenen Strukturen Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze als Brutvögel in Betracht; aufgrund der Vorbelastungen ist ein Vorkommen jedoch eher unwahrscheinlich. Ein Vorkommen von Höhlenbrütern und Baumbrütern kann aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

► Reptilien

Der unbefestigte Weg und die Ruderalfläche mit der angrenzenden Aufschüttung außerhalb des Geltungsbereichs stellen für Reptilien potenziell geeignete Flächen dar. Insofern kann ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden.

▸ Insekten

Aufgrund der intensiven Ackernutzung bietet die Fläche höchstens wenigen, ubiquitär vorkommenden Arten Lebensmöglichkeiten. Unter den gemäß BArtSchV besonders geschützten Tagfalterarten könnte sich in den Ackerrandbereichen und auf der Ruderalfläche höchstens das ungefährdete Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) erfolgreich vermehren.

▸ Sonstige Arten

Aufgrund der Nutzungen im Geltungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet für andere geschützte oder seltene/gefährdete Arten keine wichtigen Habitatstrukturen bietet. D.h. es kann durchaus sein, dass z.B. Fledermäuse das Gebiet als Jagdrevier nutzen, aufgrund der Störungen im Geltungsbereich und der umliegenden großräumig vorhandenen Gehölzstrukturen stellen die Strukturen im Geltungsbereich jedoch keine essentiellen Nahrungshabitate dar.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung eine Gewerbegebietsfläche zur Ansiedlung einer Firma im Plangebiet auszuweisen, die an das östlich angrenzende Gewerbegebiet angeschlossen ist. Das Gewerbegebiet soll vom Buchäckerring aus erschlossen werden.

5.2 Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von 2 Hallengebäuden vor. An die nördliche Halle ist ein höheres Bürogebäude straßennah angebaut.

Das Grundstück wird von Norden und Osten verkehrlich erschlossen und beinhaltet verschiedene Gebäudeumfahrungen mit angegliederten Stellplätzen und Lieferzonen sowie einzelne oberirdische Nebenanlagen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete, gehen aber spezifischer auf die konkrete Vorhabenplanung ein.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch den Buchäckerring erschlossen. Die Möglichkeit einer künftigen Gebietsentwicklung nach Westen wird durch eine geplante Straßenverkehrsfläche im Norden des Plangebietes gesichert. Über den Buchäckerring ist die naheliegende überörtliche Erschließung gut zu erreichen.

Im Zuge der Gesamtplanung des Gewerbegebiets Buchäcker ist eine übergeordnete verkehrliche Bewertung für die Gewerbeflächen Buchäcker III und IV durch das Büro Modus Consult im Dezember 2018 erstellt worden. Als Fazit wird dabei festgehalten, dass für die Anbindung der zusätzlichen Verkehrsmengen aus den geplanten Gewerbeflächen Buchäcker III und IV ein Umbau des Knotenpunktes zur L 549 und L 1107 vorausgesetzt werden muss. Es empfiehlt sich an dieser Stelle schon im theoretischen Nullfall (Prognose ohne Plangebiet für das Jahr 2030) der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz aufgrund der guten Leistungsfähigkeitsbewertung. Eine weitere Erschließungsstraße zur K 2041 ist vor diesem Hintergrund aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Der geplanten Gewerbegebietsentwicklung stehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die aktuelle, im Vergleich zum Gesamtareal Buchäcker geringe Gebietserweiterung entgegen, wenn man unterstellen kann, dass der Straßenbaulastträger die für den Prognose-Nullfall 2030 ermittelten notwendigen Ausbaumaßnahmen an der L 549 und L 1107 realisiert.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

5.3.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Am Nordrand des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg. Die östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind von Westen erschlossen und zusätzlich auch über diesen Weg. In einer ersten Phase der Vorhabenrealisierung wird der landwirtschaftliche Weg beibehalten, soll aber durch die Straße ersetzt werden, um das Gewerbegebiet wie beabsichtigt weiter nach Westen zu entwickeln.

5.3.4 Radverkehr, Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Radfahrer und Fußgänger wird über den Buchäckerring bzw. den Anschluss an das bestehende Netz ermöglicht. Ein Anschluss an das regionale Radwegenetz liegt entlang der L 549 vor.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung soll vom Buchäckerring aus erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Eine querende Stromleitung wird an den südöstlichen Gebietsrand verlegt.

5.4 Schallschutz

Im Fachbeitrag Schall (Büro Modus Consult, Dezember 2018) sind folgende Aufgabenstellungen untersucht:

- ▶ Verkehrslärm von außen auf die Gewerbefläche einwirkend und
- ▶ Gewerbelärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkend.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur Autobahn. Trotz vorhandenem Lärm-schutzwall wird mit einer hohen Geräuschbelastung im Plangebiet gerechnet, die zu Lärmpegelbereichen der DIN 4109 (2018) der Stufe IV und V am Tag reichen. Die erforderlichen schalltechnischen Schutzvorkehrungen werden in den Festsetzungen geregelt.

Der Gewerbelärm, der von den Flächen im Plangebiet ausgeht, führt an den in weiter Entfernung liegenden schutzwürdigen Nutzungen zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen, die Pegel liegen dort mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsgrenzwert der TA Lärm.

5.5 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept dient der Einbindung in die Landschaft sowie der allgemeinen Durchgrünung im Gewerbegebiet, außerdem der Eingriffsmin-derung und der (teilweisen) gebietsinternen Kompensation. Es sieht randliche Gebietseingrünungen mit Bäumen vor. Geplant sind zudem Feldgehölze nach Westen sowie Sträucher nach Süden und Osten, darüber hinaus Magerwiesen mit erhöhtem Blütenanteil, außerdem im Zufahrtsbereich gartengestalterischen Spielraum. Im Süden soll die randliche Feuerwehrumfahrung teilversiegelt und

begrünt vorgesehen werden. Die Zufahrten werden durch Bäume flankiert als Gelenk bzw. Blickpunkt. Bäume bei den Stellplätze gliedern diese, binden die KFZ ein und mindern durch Verschattung die lokale Hitzeentwicklung.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche und Boden wird eine GRZ von 0,8 zugelassen und ein Dachbegrünungsanteil vorgegeben, der sich an der Dachflächengröße des Bürogebäudes orientiert.

Die grünordnerischen Festsetzungsvorschläge aus dem Umweltbericht sind bei der Planung berücksichtigt. Diese beinhalten insbesondere auch artenschützende Vorgaben und die Zuordnung externer Kompensationsflächen.

Geeignete Gewerbeflächen ausreichender Größe und Lage (Notwendigkeit der Autobahnnähe) sind in Bad Rappenau ansonsten nicht verfügbar. Insbesondere stehen hierzu keine Innenentwicklungspotenziale (wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) zur Verfügung.

5.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung, Vorhabenbezogene Festsetzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem (änderbaren) Durchführungsvertrag mit damit verbundener Vorhabenplanung. Die Möglichkeit der Änderung ist gesetzlich aufgrund der Baugebietsausweisung vorgeschrieben.

Als Art der baulichen Nutzung ist auf die angrenzende Nutzung abgestimmt ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, Geschäftsgebäude, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben (insbesondere produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) zu fördern und Verdrängungseffekte durch Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Zudem werden aufgrund der dezentralen Gebietslage im Geltungsbereich kein Einzelhandel und keine Geschäftshäuser angestrebt.

Nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienende Tankstellen werden ausgeschlossen, um keine betriebsfremden Verkehre in das Baugebiet zu ziehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der dezentralen Gebietslage und um die Ansiedlung von den angestrebten Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen, ausgeschlossen.

Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekte im Gebiet zu verhindern.

Aus Gründen ihres Lärmschutzes und zur Förderung der angestrebten Gewerbebetriebe wird von Beherbergungsbetrieben im Gebiet abgesehen.

Aus den gleichen Gründen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nicht zugelassen. Zur Sicherung der beabsichtigten großstrukturierten gewerblichen Nutzung wird die Wohnnutzung, auch Betriebswohnungen, ausgeschlossen. Der Konflikt zwischen schützenswürdigen Wohnungen und der gewerblichen Betriebstätigkeit soll damit innerhalb des Plangebietes von vornherein vermieden werden.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

▸ Grundflächenzahl

Die Begrenzung der Grundflächenzahl dient dem sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Fläche und Boden, verhindert eine zu große Versiegelung, sichert eine städtebaulich vertretbare Dichte im Plangebiet und entspricht der gebietstypischen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

▸ Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Eine Regelung der Gebäudekubatur erfolgt wie im restlichen Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über der geplanten Höhenlage zzgl. eines angemessen geringen Spielraums.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt und orientieren sich an der Umgebung bzw. der Vorhabenplanung. Die Festsetzung der Höhenentwicklung gewährleistet die Einbindung der Gebäudekubaturen in die topographischen Gegebenheiten und zielt darüber hinaus auf ein verträgliches Außenbild ab. Mit den Höhen werden z.B. niedrige Hallengebäude und ein akzentuierendes Bürogebäude ermöglicht.

Höhenüberschreitungen durch hinter die Außenwand zurücktretende, technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile werden auf einem angemessenen Anteil der überbaubaren Fläche städtebaulich verträglich zugelassen, um die notwendige Flexibilität in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erreichen.

5.6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

► Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen soll gewerbliche Nutzungen möglichst flexibler Größe zulassen.

► Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Die Baugrenzen beachten das Anbauverbot an die Autobahn 6, lassen ausreichend Spielräume für die konkrete Planung und stellen Abstände der Gebäude zu den Gebietsgrenzen sicher.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in zu begrünenden oder teilzuversiegelnden Bereichen mit einer besonderen Zweckbestimmung näher bestimmt. Hierdurch wird gebietsgliedernd ein grünordnerischer Gebietsrand vorgegeben.

5.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die oberirdischen baulichen Anlagen sollen im Baufenster konzentriert werden, um eine ungeordnete Kleinteiligkeit zu vermeiden. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden daher oberirdische Garagen und Lagerflächen nicht und Nebenanlagen sowie Stellplätze nur in der Fläche für Nebenanlage und Stellplätze zugelassen.

Unterirdische Garagen und Nebenanlagen, bewachsene Versickerungsmulden in Form unversiegelter Vegetationsflächen sind hiervon ausgenommen, da sie nicht stören bzw. sogar gefördert werden sollen.

In den Flächen ´FW´, ´TB´ und ´BR3´, da sie zwischen Bebauung oder von der Grenze zurückgesetzt liegen, wird eine geringe Versiegelungsmöglichkeit für untergeordnete Anlagen (z.B. für ein Trafohaus oder Sitzbänke) geschaffen, damit diese auch Platz finden können, ohne die randliche Umgrünung insbesondere zur Landschaft oder straßennah aufzugeben.

5.6.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Stützbauwerke, Straßenmobiliar

Im Norden des Plangebiets ist zur Ergänzung des Buchäckerrings und zur Sicherung einer potentiellen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auf die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnen, Park-/Grünstreifen und Geh-/Radwege wird verzichtet, um so eine flexiblere Nutzung und Gestaltung der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

Straßenböschungen und Stützbauwerke für die Straße sowie deren Lampen und Schilder werden zwecks Erleichterung der Erschließung flexibilisierend straßenah zugelassen.

5.6.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur (z. B. Stromversorgung, Beleuchtung) sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen im Einvernehmen mit der Stadt zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind.

Für die Stromleitung, die verlegt werden soll, wird ein randliches Leitungsrecht vorgesehen.

5.6.6 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind zum Schutz vor der Gesamtlärmbelastung von Straßenverkehr- und Gewerbelärm Bereiche festgesetzt, für die ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist (Lärmpegelbereich IV oder V gemäß der aktualisierten DIN 4109). Die Anforderungen sind dabei aus dem Fachbeitrag Schall abgeleitet und dokumentieren die Anforderungen des Vorhabens gemäß der eingeführten DIN 4109.

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

► Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung

und Vergeudung zu schützen. Hierzu ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Zwecks Boden- und Gewässerschutz ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig. Die Lockerung des Mutterbodens nach den Baumaßnahmen stellt Bodenfunktionen wieder her. Die Versiegelung durch Baustelleneinrichtung wird auf Baugrundstück und befestigte Flächen begrenzt.

► **Entwässerung von Stellplätze**

Regenwasserversickerung dient der Grundwasserneubildung und mindert die Abflussmenge. Das Regenwasser von offenen PKW-Stellplätzen und des teilversiegelten Bereichs (für die Feuerwehrumfahrt) ist daher, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

► **Leuchtmittel**

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel sowie deren Ausrichtung festgesetzt.

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse wird die Beleuchtung in der Nacht, auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

► **Vermeidung von Schwermetallen**

Dachflächen werden zum Schutz des Grundwassers im Wesentlichen von grundwasserbelastenden Schwermetalloberflächen freigehalten.

► **Durchlässigkeit für Kleintiere**

Die Durchlässigkeit der Zäune für Kleintiere dient der Vernetzung ihrer Lebensräume.

► **Vogelschutzglas**

Zum Schutz der Vögel vor Kollisionen ist ein entsprechendes Glas zu wählen.

► Feldlerchenschutz

Der Baubeginn (z.B. die Erdarbeiten zur Geländemodellierung) muss außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen liegen, damit es in den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht zu einer Brutaufgabe und damit zu einer Tötung von Jungvögeln kommt, sofern dies artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen ist.

► Reptilienschutz

Bei einer Baufeldfreimachung erst nach der Reptilien-Winterruhe (witterungsabhängig, in der Regel zwischen Anfang September und Mitte April) des Winters 2018/2019 sind die Flächen im Baufeld ab Ende der Winterruhe kurz zu mähen und bis Baubeginn kurz zu halten, sofern die Einwanderung von Reptilien artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen ist.

Während der Bauzeit muss das Einwandern von Reptilien von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Strukturen mit möglichem Reptilienvorkommen durch Reptilienschutzzaun sicher verhindert werden (vgl. hierzu auch Teil A-4 Artenschutz), sofern solche Vorkommen artenschutzgutachterlich nicht ausgeschlossen sind.

5.6.8 Bepflanzungen

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote konkretisieren das grünordnerische Konzept bzw. sind aus dem Umweltbericht abgeleitet (vgl. Kap. 5.5). Sie dienen der Eingriffsminderung und internen Kompensation zu Gunsten des Schutzgutes Tiere/Pflanzen.

Grün (mit Bäumen) dient dem Landschaftsbild und der Ökologie. Auf dem Baugrundstück wird als Minderungs- und Kompensationsmaßnahme eine flächenbezogene Baumzahl mit Mindeststammdurchmesser geregelt. Die Mindestbaumzahl stellt für die Fläche eine ökologisch und für die Nutzung im Ortsbild angemessene Durchgrünung dar. Dabei benötigen Bäume eine ausreichende Pflanzfläche. Zum Schutz der heimischen Vegetation und Dauerhaftigkeit der Maßnahme werden standortgerechte heimische Pflanzen empfohlen, in versiegelten Flächen teilweise abweichende Baumarten (die für diese besonderen Standorte ebenfalls auf Dauer geeignet sind).

Zur Einfügung in das Landschaftsbild sollen entlang der Grenzen des Baugebiets Bäume in regelmäßigem Abstand bzw. nach Osten Feldhecke gepflanzt werden.

Zur Verschattung und Minimierung von Lichtreflexionen sowie zur Gliederung parkender Autos ist je 10 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum anzupflanzen.

Hierdurch wird auch der lokalen Hitzeentwicklung im Gebiet (heiße, Wärme abstrahlende Metallteile) entgegengewirkt.

Zur Minderung und Kompensation des ökologischen Eingriffes sind Flächen zur Anpflanzung von Feldhecken und Fettwiesen festgesetzt, in denen häufig Bäume oder Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind. Diese dienen zugleich einer grünen "Einfassung" des Baugebietes.

Der teilversiegelte, bepflanzte Bereich ermöglicht eine Umfahrung des Gebietes im Süden für Notfallkräfte und dient zugleich durch seine Durchlässigkeit der Versickerung und trägt so zum Schutz des Schutzgut Boden und der Landschaft bei.

Nach Norden können zur Verbesserung der Außenerscheinung zum Straßenraum ausnahmsweise auf einer kleinen Fläche nicht heimische Pflanzen als Vorgarten-Bepflanzung eingebracht werden (z.B. zur Repräsentation).

Die festgeschriebene Dachbegrünung trägt durch ihre verminderte Wärmerückstrahlung und ihrer Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei. Begrünte Dächer binden bzw. reduzieren Staub und andere Luftschadstoffe und können so die Luftqualität verbessern. Bei Niederschlag wird durch ein begrüntes Dach die Wasserabgabe in das Entwässerungssystem verringert bzw. zeitlich verzögert und dieses dadurch entlastet.

Durch die Festsetzungen der Pflanzqualitäten und Herkunft wird allgemein eine zielgerechte Eingrünung und heimische Vegetation gefördert. Blühpflanzen sind u.a. für die Insekten und Vögel von Vorteil.

Die Pflanzgebote beinhalten auch eine Erhaltungsbindung und benötigen die fachgerechte, dauerhafte Umsetzung.

5.6.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Über die Gebietsinternen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe werden dem Bebauungsplan planexterne Kompensationsmaßnahmen auf der Gemarkung Babstadt vorgesehen, durch die der Eingriff aufgrund des Bebauungsplan rechnerisch kompensiert wird.

Gebietsintern verbleibt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts ein rechnerisches Defizit von 29.246 Ökopunkte beim Schutzgut Tiere/Pflanzen und von 65.550 Ökopunkten beim Schutzgut Boden.

Oberbodenabtrag aus dem Plangebiet soll in weiten Teilen zur Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen andernorts verwandt werden. Hierzu werden in Babstadt bodenverbessernde Maßnahmen auf landwirtschaftlicher Fläche durch Auftrag von Oberboden vorgesehen.

Zur vollständigen rechnerischen Kompensation werden verschiedene Ökokontoflächen der Stadt Bad Rappenau in Anspruch genommen, so dass im Ergebnis ein Überschuss von 280 Ökopunkten erreicht wird.

Zusätzlich werden aufgrund des Reptilienpotentials habitatsverbessernde Artenschutzmaßnahmen für Reptilien bis zum Frühjahr 2019 an der Südseite des zwischen dem Geltungsbereich und der Bundesautobahn A6 gelegenen Walls vorgesehen.

Teil B-2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B-2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und den in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücken.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in die Landschaft und bezogen auf den Straßenraum Wert gelegt.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zu Fassaden- und Wandfarben und -materialien dienen einem in das Landschaftsbild unaufdringlich eingebetteten Erscheinungsbild sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer durch Lichtreflexion. Dabei bleiben ausreichend Gestaltungsspielräume erhalten.

Zur gestalterischen Auflockerung und zur Vermeidung zu massiger, eintöniger Fassadenabschnitte wird die optische Untergliederung der Fassaden selbst oder in der Ansicht von Außen vorgeschrieben. Hierzu werden verschiedene Möglichkeiten eröffnet.

6.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe sowie Art begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich, um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen und minimierend Fremdwerbung auszuschließen. Um gestalterisch nicht zu dominant zu werden, dürfen Werbeanlagen auf den Baugrundstücken die jeweilige Oberkante der Außenwand nicht überragen und ihre Größe wird auf max. 20 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite sowie ihr Maß auf max. 50 m² begrenzt.

Blendende Werbeanlagen, Lichtwerbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegter visueller Information werden zur Vermeidung von aufgrund damit verbundener Störungseffekte in der landschaftlichen und baulichen Umgebung und zum Schutz der Verkehrssicherheit vor Ablenkung nicht zugelassen.

6.4 Einfriedungen, unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Abfallsammelbehälter

Zur Vermeidung störender Zäsurwirkungen im Ortsbild sind Einfriedungen in ihrer Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß begrenzt. Ergänzend ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen durch lose Material- und Steinschüttungen wird ausgeschlossen, um den Schutz der Freiraumgestaltung grünordnerisch oder durch notwendige, wohlgestaltete Bodenbeläge zu unterstützen.

Standfläche für Abfallbehältnisse sollen der Sicht entzogen und so einer Verschlechterung des Ortsbildes vorbeugen.

6.5 Böschungen und Stützmauern

Die Höhengliederung der Böschungen/Stützmauern dient der Vermeidung zu wuchtiger optischer Zäsuren oder Stutzwände. Sie sollen sich gestalterisch in die Landschaft einfügen und daher bei einer gewissen Größe grünordnerisch gegliedert werden sowie keinen zu starken Höhenversatz zum Nachbargrundstück darstellen.

6.6 Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. im Sinne einer architektonisch guten Gebäudegestaltung ist die Lage von Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsleitungen begrenzt.

Teil B-3 Umweltbericht

Teil B-4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet	17.410
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.540
Gesamt	18.950

Teil B-5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B-6 Fachbeitrag Verkehr

Teil B-7 Fachbeitrag Schall

Teil B-8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

Bundesfernstraßengesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 330), zuletzt geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Verfahrensvermerke zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa"

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss	am	25.10.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	26.10.2018
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am	25.10.2018
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	25.10.2018
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	25.10.2018
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26.10.2018
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	vom bis	02.11.2018 21.11.2018
2.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	02.11.2018 21.11.2018
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	20.12.2018
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	20.12.2018
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	20.12.2018
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.01.2019
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom bis	18.01.2019 18.02.2019
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.01.2019 18.02.2019
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	16.05.2019
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	16.05.2019
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.05.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Buchäcker IIIa" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A-3). Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha und liegt teilweise auf den Flurstücken Nr. 1468, 1469, 2159, 2160, 2161, 3094/3 und 4808. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
	A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
	A - 2 Örtliche Bauvorschriften
	A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 14.12.2018, M 1:1.000
	A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
	A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke
Teil B	<u>Begründung</u>
	B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
	B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
	B - 3 Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Verkehr
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.05.2019 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Teil B-9 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Mit der Planung soll die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Vorhabens geschaffen werden.

2. Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die diesen ergänzenden örtlichen Bauvorschriften sind im Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt worden. Der Verfahrensablauf ist in den Verfahrensvermerken des Teils B-6 dokumentiert.

Da das Planungserfordernis aufgrund der konkreten Flächennachfrage bei gleichzeitigem fehlendem Flächenangebot besteht, hat der Regionalverband dargelegt, kein Bedenken gegen die Gebietsentwicklung - die in der geplanten Regionalplanfortschreibung bereits abgedeckt ist - und in diesem Zusammenhang die entsprechende Darstellung im FNP zu haben, wodurch die Planung umsetzbar geworden ist.

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Artenschutzuntersuchung erstellt worden, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Dies betrifft neben den ökologischen Festsetzungen, die u.a. umfangreiche Pflanzgebote vorsehen, insbesondere die Eingriffsregelung (mit Ausgleich aus dem Ökokonto der Stadt Bad Rappenau) sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen insbesondere zugunsten der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wurde auf eine landschaftsbildverträgliche Einbindung geachtet.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bei der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt. Die Stellungnahmen thematisieren insbesondere

- ▶ die Entwicklung und Überschreitung der nach Raumnutzungskarte ausgewiesenen Fläche des Regionalen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Bad Rappenau-Bonfeld,
- ▶ die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunkt L 1107 /L 549/ Buchäcker-ring,
- ▶ die schalltechnische Bewertung unter Berücksichtigung der Wohnnutzung,
- ▶ die Sicherung technischer Leitungen,
- ▶ ÖPNV-Anbindung,
- ▶ Werbeanlagen,
- ▶ randlicher Bodendenkmalbereich sowie
- ▶ Anregungen zu Umweltbericht, Bäumen, Ausgleich und Artenschutz.

Die Stellungnahmen führten insbesondere dazu, dass die Begrünung optimiert und sichergestellt wurde, Artenschutzmaßnahmen ergänzt wurden, eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung und Regelungen nicht störender Werbeanlagen vorgesehen ist.

Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, sind den Abwägungssynopsen und der Begründung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Die Planung ergänzt den Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Geeignete Gewerbeflächen ausreichender Größe und Lage (Notwendigkeit der Autobahnnähe) sind in Bad Rappenau ansonsten nicht verfügbar. Daher liegt hier eine Notwendigkeit der (landwirtschaftlichen) Flächeninanspruchnahme im Sinne einer sinnvollen Konzentration von Gewerbe im Schwerpunktbereich Buchäcker vor.

Zur Offenlage wurde die Planung auf Grundlage des fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplans konkretisiert und in Teilen modifiziert, insbesondere zur Optimierung der Pflanzgebote. Eine randlich verlaufende Leitung wurde durch Leitungsrecht berücksichtigt.

Die Abwägung mündet in die gewählte Planungsvariante.