

# **GEMEINDE NEUHAUSEN**

**Ortsteil Neuhausen**

## **SATZUNGEN**

- 1. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET ZEIL“**
- 2. ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

( Fassungen vom 26.01.2016 )

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	30.06.2015
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
Informationsveranstaltung	am	15.07.2015
Öffentliche Auslegung	vom	16.07.2015
	bis	05.08.2015
Unterrichtung der Behörden und TöB gem. § 4 (1) BauGB	vom	17.06.2015
	bis	23.07.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	30.11.2015
	bis	30.12.2015
Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom	20.11.2015
	bis	30.12.2015
Erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB	vom	05.02.2016
	bis	19.02.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	23.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	04.03.2016

## **Satzung**

### **über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zeil“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 23.02.2016 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zeil“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 26.01.2016 maßgebend.

#### **§ 2**

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

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

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 26.01.2016
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.01.2016
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.01.2016

###### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom 26.01.2016
E	Begründung	in der Fassung vom 26.01.2016
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 25.02.2016

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

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 26.01.2016
--	-------------------------------

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zeil“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, 04.03.2016

.....

gez. Bürgermeister Oliver Korz

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

Neuhausen, 26.02.2016

.....

gez. Bürgermeister Oliver Korz

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

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

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Zulässig sind folgende Nutzungen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution und alle anderen Arten des Sexgewerbes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenachse.

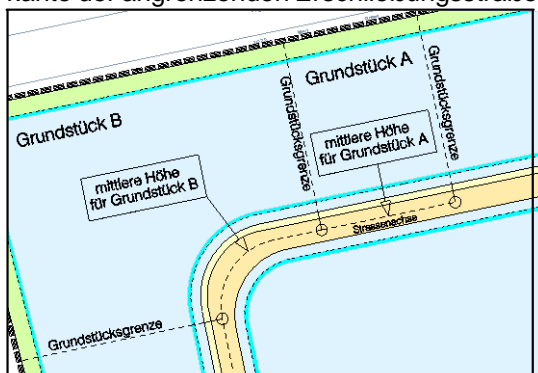


Abb. 1: Schema zur Ermittlung des Bezugspunktes

Die **Gebäudehöhe** ist bei Flachdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Flachdach-Attika, bei geneigten und gewölbten Dächern zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe GH** darf von Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Oberlichter, technisch notwendigen Dachaufbauten (Schornstein, Abluft, Lüftung, Klima, etc.) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1.50 m überschritten werden, wenn diese um mindestens 1.50 m hinter die Außenfassade zurückspringen.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Carports / Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Carports / Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Stellplätze, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke) dürfen ausnahmsweise auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

### **5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)**

#### **5.1 Minimierungsmaßnahme**

##### **Schutz der Quelle auf Flst.-Nr. 3451/3**

Das Aufstauen des von Norden nach Süden abfließenden Hang-/ Schichtwassers durch ins Erdreich einbindende Gebäudeteile ist durch eine mindestens 20 cm starke kapillarbrechende Schotterschicht unter den Fundamenten / Bodenplatten (z.B. 0/32) zu verhindern. Drainagen für die Ableitung von Hang-/Schichtwasser sind unzulässig.

#### **5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Folgende, auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzende Maßnahmen, sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zeil" zuzuordnen (Sammelzuordnung):

##### **Pflanz- und Saatgut**

Für Gehölzpflanzungen und Saatgutmischungen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden.

### Maßnahme M 1: Wacholderheide Galgenberg

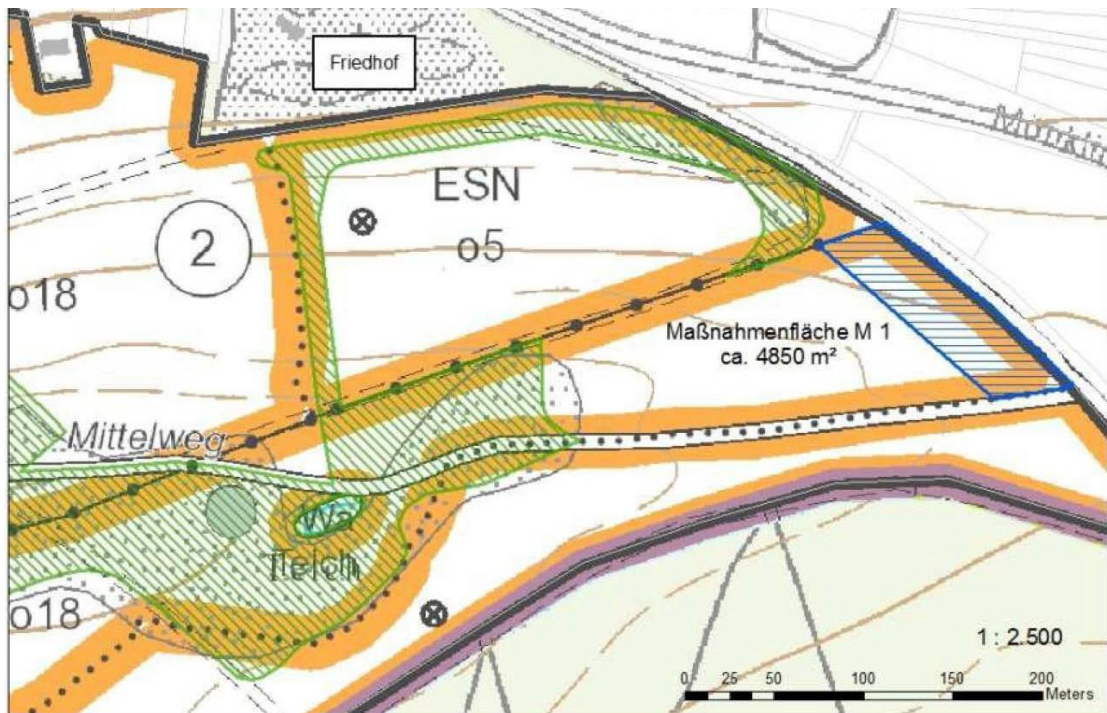


Abb. 2: Lageplan Maßnahme 1 (Quelle: Umweltbericht Bioplan / Heidelberg / 2015)

Im Gemeindewald Distrikt 2 „Galgenberg“, Abteilung 1 „Am Kohlplatz“, Flst. 5357, Gemarkung Neuhausen, ist eine etwa 4.850 m<sup>2</sup> große, derzeit bewaldete Fläche durch starke Auflichtung als Wacholderheide wieder zu entwickeln und durch dauerhafte Pflege offen zu halten.

### Maßnahme M 2: CEF-Maßnahme Feldlerche



Abb. 3: Lageplan Maßnahme 2 (Quelle: Umweltbericht Bioplan / Heidelberg / 2015)

Auf den derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücken 713 und 739, Gemarkung Hamberg, sind auf einer Gesamtfläche von 3.808 m<sup>2</sup> durch Ansaat sogenannte Blühstreifen anzulegen. Die Flächen sind langfristig so zu bewirtschaften, dass sie als Feldlerchenlebensraum geeignet sind.

### Maßnahme M 3: Vögel



Abb. 4: Lageplan Maßnahme 3 (Quelle: Umweltbericht Bioplan / Heidelberg / 2015)

Für Höhlenbrüter sind insgesamt folgende 4 Nisthilfen fachgerecht an Bäumen auf den benachbarten gemeindeeigenen Flurstücken 5689, 3496, 138 anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 Nistkästen 27 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR Dreiloch)
- 2 Nistkästen 30 x 45 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR oval).

### Maßnahme M 4: Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind folgende 2 Fledermauskästen bzw. -höhlen, an Bäumen auf den benachbarten gemeindeeigenen Flst. Nr. 5689, 3496, 138 fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

- 1 x Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2F)
- 1 x Fledermausflachkasten (z. B. Schwegler 1FF).

## 5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Anforderungen von Baumpflanzungen

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 6 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzrostzugen zugelassen werden. Der Stammbereich ist vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (z. B. Baumschutzgitter oder hohe Bordsteine).

### Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück

Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) gemäß der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### **Pflanzgebot A1**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Das Planungsgebiet ist durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen. Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche. Zusätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

### **Artenverwendungsliste**

#### **Bäume:**

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

#### **Hinweis für das Pflanzgebot A 1:**

Aufgrund des beschränkten Raumes wird die Artenliste für die im Pflanzgebotsstreifen A 1 zu pflanzenden Bäume um schmalkronige Zuchtformen ergänzt:

Spitzahorn (säulenförmig) (*Acer platanoides* „Columnare“), Bergahorn (schmaler Wuchs) (*Acer pseudoplatanus* „Erectum“), Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrik“), Hainbuche (säulen-/kegelförmig) (*Carpinus betulus* „Fastigiata“).

#### **Sträucher:**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Ein- / Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

## **6 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil mit Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Neuhausen festgesetzten Flächen ist eine Be- oder Überbauung nur unter Einhaltung der technischen und rechtlichen Schutzbestimmungen hinsichtlich der verlegten Leitungen und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern und der Gemeinde Neuhausen zulässig.



## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

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

#### 1 Dächer

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichtetem Zink, Blei und Kupfer sind unzulässig.

#### 2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung innerhalb überbaubarer Flächen erlaubt und dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

#### 3 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Freiflächen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.00 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Hecken aus Koniferen sind nicht zulässig.

#### 5 Führung von Versorgungsleitungen

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

#### 6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Hof-, Betriebsflächen und Straßen (Oberflächenwasser mit Verschmutzungspotential) ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen ist der geplanten Regenwasserkanalisation (Stauraumkanal) zuzuführen. Der Stauraumkanal leitet das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt dem Welzgraben zu. Die Rückhalteinrichtungen werden aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

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

### 2 **Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Immissionsschutz**

Im Süden und Westen grenzen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Äschwiesen / Zeil“ an den Geltungsbereich an, auf denen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt ist. Im Norden und Osten liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen des unbeplanten Außenbereichs. Im Südwesten grenzt ein Grundstück mit dem Wohnhaus des Betriebseigentümers an den Geltungsbereich an, das im Bebauungsplan „Äschwiesen / Zeil“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Die aneinandergrenzenden Nutzungsarten sind grundsätzlich als miteinander verträglich einzustufen. Mit Blick auf die o.a. Gemengelage ist die schallschutzrechtliche Verträglichkeit einer Neubebauung im GEE im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 4 **Artenschutz**

#### **Gehölze**

Fällungen/Rodungen der beiden Obstbäume sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse / Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 1. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

#### **Bauzeit**

Es muss gewährleistet sein, dass die Fläche bis zum Eingriff feldlerchenfrei bleibt. Hierzu sind mit Beginn der Reviergründungsphase ab Mitte Februar bis zum Ende der Brutzeit Anfang September Vergrümmungsmaßnahmen zu treffen und deren Aufrechterhaltung über diesen Zeitraum zu gewährleisten. Eine Möglichkeit ist das Zick-Zack-Stellen von Flatterband.

### 5 **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung nach DVGW 405 ist dauerhaft sicherzustellen.

### 6 **Gebäudeschutz gegen Hang und Schichtwasser**

Die ins Erdreich einbindenden Bauwerksteile sind gegen Hang- und Schichtenwasser zu schützen und als flüssigkeitsdichte Wanne auszubilden.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „Äschenwiesen – Zeil“ in Neuhausen besteht Erweiterungsbedarf ansässiger Gewerbebetriebe. Direkt an das Gewerbegebiet angrenzend stehen noch Flächen zur Verfügung, die für den jetzt eingetretenen Bedarfsfall vorgehalten wurden. Durch eine Entwicklung der Flächen können sich die ansässigen Betriebe vor Ort erweitern. Bei der letzten Erweiterung des Gewerbegebiets war die Weiterführung der Erschließung bereits in ihren Grundzügen angedacht worden. Die Sicherung und Stärkung der Gewerbebestände und der damit verbundenen Arbeitsplätze ist ein wichtiges Entwicklungsziel der Gemeinde Neuhausen. Deshalb strebt sie an, die gemäß FNP ca. 1,35 ha verbleibenden Gewerbeflächen zu erschließen. Zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Äschenwiesen – Zeil“ und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gebietserweiterung eröffnet auch die Möglichkeit, nicht überbaubare Flächen am bisherigen Gebietsrand zu bebauen und den betreffenden Betrieb nahtlos zu erweitern, indem das geplante Baufenster der Erweiterungsfläche mit dem Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinigt wird. Mit dieser Planung wird der betreffende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Äschwiesen – Zeil“ geändert.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet umfasst ca. 1.5 ha (inkl. der überplanten Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans) und entwickelt sich im östlichen Anschluss an den Bestand bis zu einem Nord-Süd verlaufenden Wirtschaftsweg. Bei den beplanten Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als geplante gewerbliche Bauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

### 4 Ökologie

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht (Bioplan / Heidelberg / 2015) erstellt. Das Gutachten ermittelt den erforderlichen Kompensationsbedarf. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Gemeinde zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird verwiesen.

Im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird auf die Überschneidung mit dem rechtskräftigen B-Plan „Äschenwiesen –Zeil“ eingegangen. Die Bilanz hat diese Flächen berücksichtigt.

## **5 Immissionsschutz**

Im Süden und Westen grenzen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Äschwiesen / Zeil“ an den Geltungsbereich an, auf denen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt ist. Im Norden und Osten liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen des unbeplanten Außenbereichs. Im Südwesten grenzt ein Grundstück mit dem Wohnhaus des Betriebseigentümers an den Geltungsbereich an, das im Bebauungsplan „Äschwiesen / Zeil“ als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Die aneinandergrenzenden Nutzungsarten sind grundsätzlich als miteinander verträglich einzustufen. Mit Blick auf die o.a. Gemengelage ist die schallschutzrechtliche Verträglichkeit einer Neubebauung im GEE im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **6 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss einer Stichstraße mit einer für LKWs ausgelegten Wendemöglichkeit an die Aschengasse.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

## **8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ergänzend zu den betrieblichen Nutzungen können ausnahmsweise Anlagen für sportliche Zwecke, betriebliche Wohnungen (z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen o.ä.) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ansiedlung von Tankstellen ist an der Ortsrandlage weder aus städtebaulich -gestalterischen Gründen noch mit Blick auf die Verkehrserschließung erwünscht. Vergnügungsstätten werden aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, das die vorhandene Wohnnutzung in der Ortslage Neuhausen maßgeblich beeinträchtigen könnte. Bordelle bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution und alle anderen Arten des Sexgewerbes können sich auf das Plangebiet und seine Umgebung negativ auswirken und werden daher ausgeschlossen. Die Verhinderung des sog. „Trading-Down-Effekts“ (Verringerung des städtebaulichen Qualitätsniveaus, negativer Nutzungswandel, Imageverlust) ist mit Blick auf die Qualität des Standorts und mit Rücksicht auf die nahe Wohnnutzung gerechtfertigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m soll auch für großflächige Betriebe die Voraussetzungen für eine Ansiedlung schaffen.

Die Baugrenzen sichern angemessene Abstände zu der Erschließungsstraße für Hauptgebäude, ebenso wie für Nebenanlagen, Carports, Garagen und Werbeanlagen.

Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sichern das im Rahmen des Umweltberichts ermittelte Ausgleichskonzept und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Schonung des Grundwassers dürfen Metalldächer in Kupfer, Blei und Zink nur in beschichteter Form Verwendung finden. Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, unbebauter Flächen und Einfriedungen wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte gestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Führung von Niederspannungsleitungen festzusetzen.

Um den Wasserhaushalt zu schonen und Abwasseranlagen zu entlasten ist das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über den geplanten Regenwasserkanal (Trennsystem) dem Welzgraben, das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen dem Mischwasserkanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser mit Verschmutzungspotential und das Schmutzwasser wird über einen neuen Mischwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation (Ortskanalisation) angeschlossen. Im Allgemeinen Kanalisationsplan ist das Gebiet mit einem Befestigungsgrad von 80% berücksichtigt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über einen Regenwasserstauraumkanal gedrosselt dem Welzgraben zugeführt. Gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben ist die Einleitung in den Welzgraben auf eine Drosselabflussspende von  $15 \text{ l/(s*ha)}$  des Gesamtgebietes (1,5 ha) zu drosseln. Der Drosselabfluss beträgt somit  $QDR = 22,5 \text{ l/s}$ . Bezogen auf die undurchlässige Gesamtfläche der Dachflächen des Gebietes ergibt sich die Drosselabflussspende der undurchlässigen Flächen zu  $q_{Dr,R,u} = 32 \text{ l/(s*ha)}$ . Unter Berücksichtigung eines 5-jährigen Regenereignisses ergibt sich ein Stauraumvolumen von ca.  $145 \text{ m}^3$ . Die zentrale Rückhalteinlage (Stauraumkanal) mit gedrosselter Ableitung wird im Zuge der Erschließung im Bereich der Kanaltrasse hergestellt.

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „Äschenwiesen – Zeil“ in Neuhausen besteht Erweiterungsbedarf ansässiger Gewerbebetriebe. Direkt an das Gewerbegebiet angrenzend stehen noch Flächen zur Verfügung, die für den jetzt eingetretenen Bedarfsfall vorgehalten wurden. Durch die Entwicklung der Flächen können sich die ansässigen Betriebe vor Ort erweitern. Bei der letzten Erweiterung des Gewerbegebiets war die Weiterführung der Erschließung bereits in ihren Grundzügen angedacht worden. Die Sicherung und Stärkung der Gewerbestandorte und der damit verbundenen Arbeitsplätze ist ein wichtiges Entwicklungsziel der Gemeinde Neuhausen. Deshalb werden die gemäß FNP ca. 1,35 ha verbleibenden Gewerbeflächen erschlossen. Zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Äschenwiesen – Zeil“ und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung war die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Gebietserweiterung eröffnet auch die Möglichkeit, die bisher nicht überbaubaren Flächen am bisherigen Gebietsrand zu bebauen und die betreffenden Betriebe nahtlos zu erweitern, indem das geplante Baufenster der Erweiterungsfläche mit dem Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinigt wird. Mit dieser Planung wird der betreffende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Äschwiesen – Zeil“ geändert.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht (Bioplan / Heidelberg / 2015) erstellt. Aus dem Gutachten geht der erforderliche Kompensationsbedarf hervor. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kamen insbesondere zur Abwägung:

- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird auch auf die Überschneidung mit dem rechtskräftigen B-Plan „Äschenwiesen –Zeil“ eingegangen. Die Bilanz hat diese Flächen berücksichtigt und den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Gemeinde entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Gewerbeareals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen worden.

Dem entsprechend wurde zum Schutz der Quelle auf Flst.-Nr. 3451/3 in Teil B, Ziffer 5.1 eine Minimierungsmaßnahme festgesetzt. Die Externen Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind den Eingriffen im

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zeil" zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Kompensationsmaßnahmen regeln in Teil B, Ziffer 5.2 das zu verwendende Pflanz- und Saatgut, die Entwicklung einer Wacholderheide, eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche, Maßnahmen für höhlenbrütende Vögel, Maßnahmen für Fledermäuse sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird verwiesen.

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

Die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Ö1:** Bei der Tiefbauplanung sollte darauf geachtet werden, dass die Quellschüttung des angrenzenden Wasenbrunnens nicht beeinträchtigt wird.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Im Bebauungsplan werden aber Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Quelle festgesetzt.

**Ö2:** Als weitere Ausgleichsmaßnahmen wäre auch die Erweiterung der Wacholderheide auf dem Galgenberg zu überlegen. Von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen - wie z.B. Streuobstpflanzaktionen - sollte abgesehen werden.

**Der Anregung wurde teilweise entsprochen:** Die Wacholderheide am Galgenberg wird für den zu erbringenden baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich herangezogen. Aus Gründen des Artenschutzes ist jedoch die Umwandlung von Ackerflächen in Blühstreifen/Extensivgrünland notwendig und im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

**B1:** Das Hangwasser aus den angrenzenden Feldern im Norden sowie das Dachwasser soll abgefangen und direkt in den Welzgraben geführt werden.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Das Hangwasser wird in einem umlaufenden Graben gesammelt. Das anfallende Dachflächenwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Hang- und Dachflächenwasser werden dem Welzgraben zugeführt.

**B2:** Einzelhandelsnutzungen sollten ausgeschlossen werden.

**Der Anregung wurde nicht entsprochen:** Dem produzierenden Gewerbe soll nicht die Möglichkeit des Direktverkaufs vorenthalten werden.

**B3:** Von den damals noch zur Diskussion stehenden Erschließungsvarianten sollen die mit einem Wendehammer weiter verfolgt werden.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Weiter verfolgt wird die Variante 1 mit der Wendeschleife, nicht die Variante mit der Durchfahrtsstraße.

**B4:** Es wird ein straßenbegleitender Gehweg gewünscht.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Es wurde ein straßenbegleitender Gehweg geplant.

**B5:** In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Umweltberichts ist die Bodenfunktion zu bewerten.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Die Bodenfunktionen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

#### **3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Ö1:** Das vorliegende Baugrundgutachten sollte zur Sicherstellung der Quellschüttung nochmals einer Prüfung unterzogen werden.

**Der Anregung wurde nicht entsprochen:** Alle die Quellschüttung betreffenden Punkte wurden im Bodengutachten beleuchtet.

### 3.4 Behördenbeteiligung

**B1:** Eine dauerhafte Ableitung des Schichtwassers in Kanäle oder in den Zulauf der Quelfassung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgelehnt.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Drainagen und deren Einleitung in die Quelfassung wurden ausgeschlossen.

**B2:** Es fehlen Festsetzungen i. H. auf eine vorzusehende Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers vor dessen Ableitung in das betreffende Gewässer.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist der geplanten Regenwasserkanalisation (Stauraumkanal) zuzuführen. Der Stauraumkanal leitet das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt dem Welzgraben zu.

**B3:** Vorschläge zur Artenverwendungsliste von Gehölzen.

**Der Anregung wurde entsprochen:** Die Artenverwendungsliste wurde entsprechend angepasst.

**B4:** Es wurde empfohlen, die Baumquartiere 16m<sup>2</sup> groß zu gestalten.

**Der Anregung wurde nicht entsprochen:** Teil 2 der „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (2. Aufl. 2010) empfiehlt mindestens die festgesetzten 6m<sup>2</sup>.

**B5:** Wendeanlagen sollen aus lenktechnischen Gründen asymmetrisch linksseitig angeordnet werden.

**Der Anregung wurde nicht entsprochen:** Die aus Gründen des Grundstückszuschnitts und der Erschließung der Flächen gewählte rechtsseitige Wendeanlage ist zulässig und problemlos befahrbar.

**B6:** Dem Vorhabenträger sollte auferlegt werden, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen hat.

**Der Anregung wurde nicht entsprochen:** Der Forderung nach Bauablaufzeitplänen kann nicht auf der Bebauungsplan-Ebenen entsprochen werden.

### 3.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden von den Bürgern keine Anregungen abgegeben.

### 3.6 Erneute Behördenbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung wurden keine neuen Anregungen abgegeben, die nicht schon in früheren Verfahrensschritten berücksichtigt worden sind.

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

Im Gewerbegebiet „Äschenwiesen – Zeil“ in Neuhausen besteht Erweiterungsbedarf hier ansässiger Gewerbebetriebe. Direkt an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen wurden für den jetzt eingetretenen Bedarfsfall im FNP als Erweiterungsfläche vorgehalten. Ein anderer Standort kam deshalb nicht in Betracht.

Für das Gebiet sind mehrere Erschließungsvarianten geprüft worden. Die Gemeinde hat sich für die Variante entschieden, die unter Berücksichtigung der Gebietsgeometrie und der bekannten Anforderungen die Gebietserschließung ökonomisch, ökologisch und funktional am besten gewährleistet.