

# GEMEINDE NEUHAUSEN

## SATZUNGEN

1. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN “GEWERBEGEBIET WEST II“
2. ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

( Fassungen vom 23.10.2018)

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	27.09.2016
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB Informationsveranstaltung	am	24.11.2016
Öffentliche Auslegung	vom bis	25.11.2016 14.12.2016
Unterrichtung der Behörden und TöB gem. § 4 (1) BauGB (Scoping)	am	14.11.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	23.07.2018 24.08.2018
Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	19.07.2018 24.08.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	14.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	21.12.2018

## **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 14.12.2018 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 West II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.10.2018 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

#### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 23.10.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 23.10.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 23.10.2018

#### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom 23.10.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 23.10.2018
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 14.12.2018

#### **Weitere gesonderte Anlagen**

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 13.06.2018
--	-------------------------------

### **§ 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 West II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, 21.12.2018

.....  
gez. Bürgermeister Oliver Korz

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

Neuhausen, 21.12.2018

.....

gez. Bürgermeister Oliver Korz

## Teil A – Zeichnerischer Teil

siehe separate Planzeichnung M.1:1.000

## 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.**

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO.

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der „Lagerplätze“ ist gemäß § 1 (5) BauNVO einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.

Betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in selbständigen Wohngebäuden sind unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich ist je Betriebsgrundstück nur 1 maximal 120 qm große betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**Als Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (sofern kein Gehweg vorhanden ist, gilt die Straßenoberkante) an der vorderen Grundstücksgrenze mit der erschließenden Planstraße, gemessen in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Die **Traufhöhe "TH"** ist für gewölbte und geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die **Firsthöhe "FH"** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

An den Grundstücksein- und ausfahrten sind richtliniengemäße Sichtdreiecke von allen baulichen- oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0.80 m über der Fahrbahndecke freizuhalten.

### **3 Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)**

In den Teilbereichen **B und C** ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

In den Teilbereichen **A und D** ist die **offene Bauweise** festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenwände der Hauptgebäude parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

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

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

Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ unzulässig.

Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO (z.B. Kabelschränke) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

## **6 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)**

### **6.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

### **6.2 Allgemeines**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenliste zu ersetzen. Auf allen festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen**

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL24 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

#### **Anfahrerschutz**

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

#### **Leitungen**

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind Leitungen/Leistungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

### **6.3 Flächen mit Pflanzpflichten**

#### **A1: Eingrünung zur Pforzheimer Straße**

Das Planungsgebiet ist durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Lage vgl. Maßnahmenplan, Pflanzfläche A 1). Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch

je 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Artenliste (Tabelle 3) ist anzuwenden.

#### **A2: Öffentliche Grünfläche**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Lage vgl. zeichnerischer Teil, Pflanzfläche A 2). Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

### **6.4 Pflanzpflichten Einzelbäume**

#### **Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück**

Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die gemäß Pflanzpflicht A 1 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

#### **Pkw-Stellplatzflächen**

Auf Pkw-Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze 1 Baum gemäß den Vorgaben in Kap.7.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume auf Stellplatzflächen können auf die o. g. Pflanzpflicht von Einzelbäumen je Baugrundstück (1 Baum je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) angerechnet werden.

#### **Straßen und Parkplatzbäume**

Gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind im öffentlichen Straßenraum und auf Verkehrsgrünflächen hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgaben in Kap. 7.2 sind zu beachten.

#### **Pflanzliste**

<b><u>Bäume:</u></b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 6.5 Pflanzbindungen

### Allgemeines

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

### Pflanzbindung B1

Die beiden bestehenden Bäume sind gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (B 1). Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Bäume der Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu ersetzen.

## 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 6.6.1 Interne Maßnahmen

#### Maßnahme M10: Verhinderung der Einwanderung von Amphibien

Der festgesetzte Graben zur Ableitung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagwassers ist am äußeren Gebietsrand z. B. mit L-Steinen so zu begrenzen, dass eine für Amphibien und Reptilien unüberwindbare, ca. 30 cm hohe Stufe entsteht.

#### Maßnahme M 11: Ansaat Retentionsbecken

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Erdbecken zur Retention unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen (M 11). Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

### 6.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgende, auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzenden Maßnahmen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet West II" zuzuordnen:

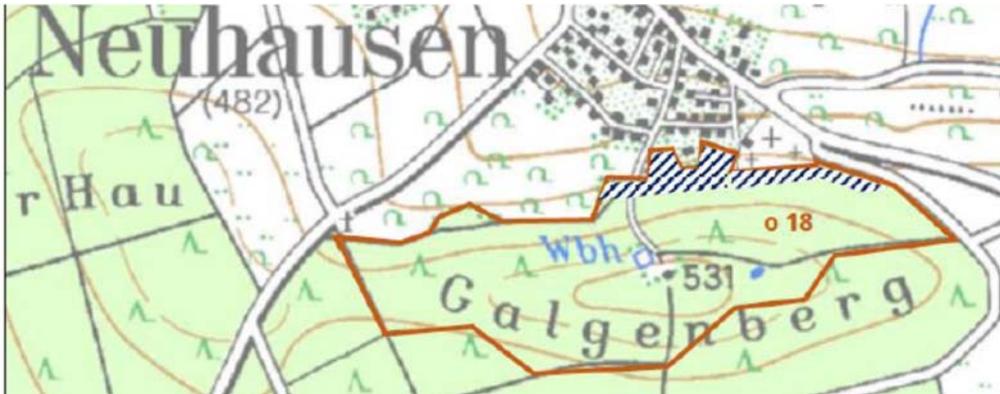
#### M1: Waldweide Galgenberg

Im Gemeindewald Neuhausen, Distrikt 2 „Galgenberg“, Abt. 1 „Am Kohlplatz“ und Abt. 2 „Am Galgen“, Flst. 5357, Gemarkung Neuhausen, ist eine 9,7 ha große Waldfläche durch geeignete Maßnahmen hinsichtlich ihrer Habitatausstattung und Strukturvielfalt aufzuwerten. Teilbereiche sind stark aufzulichten und durch dauerhafte Pflege offen zu halten.

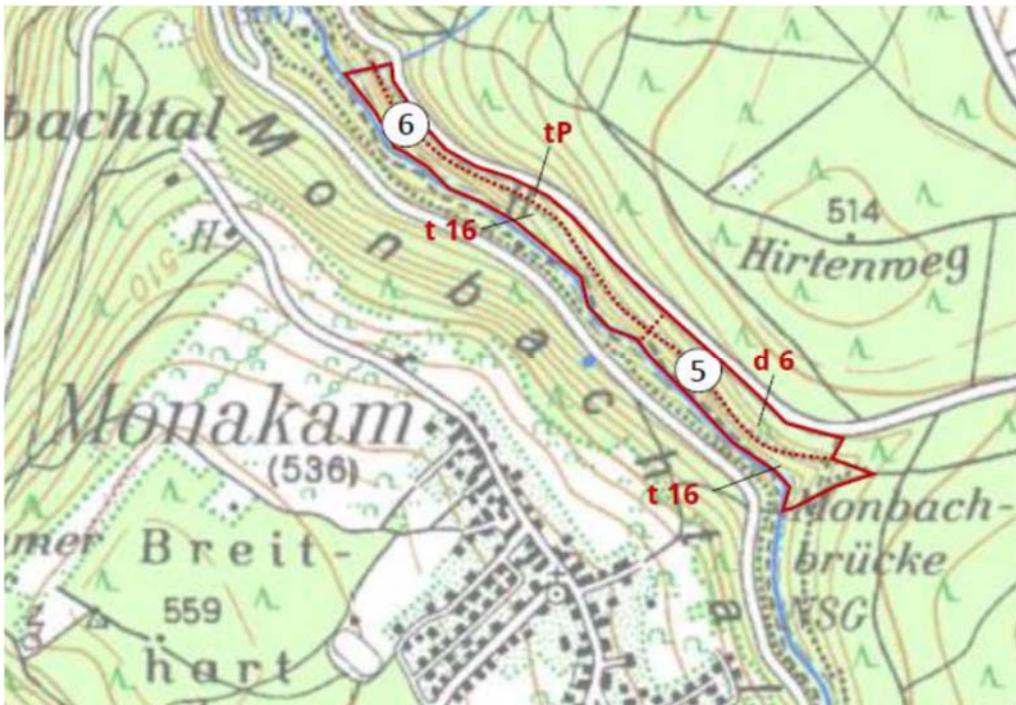
Zusätzlich sind auf der Fläche Verlust und Entwertung von Bruthabitaten durch naturschutzfachliche Aufwertung gemäß den Vorgaben der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung auszugleichen (Maßnahme M 5a). Außerdem sind in Kap. 4.3.2 genannte Fledermauskästen (Maßnahme M 6) zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

**M2: Waldrandgestaltung Galgenberg**

Im Gemeindewald Neuhausen, Distrikt 2 „Galgenberg“, Abt. 2 „Am Galgen“, ist auf 650 m Länge ein 20 m breiter, strukturreicher Waldrand herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

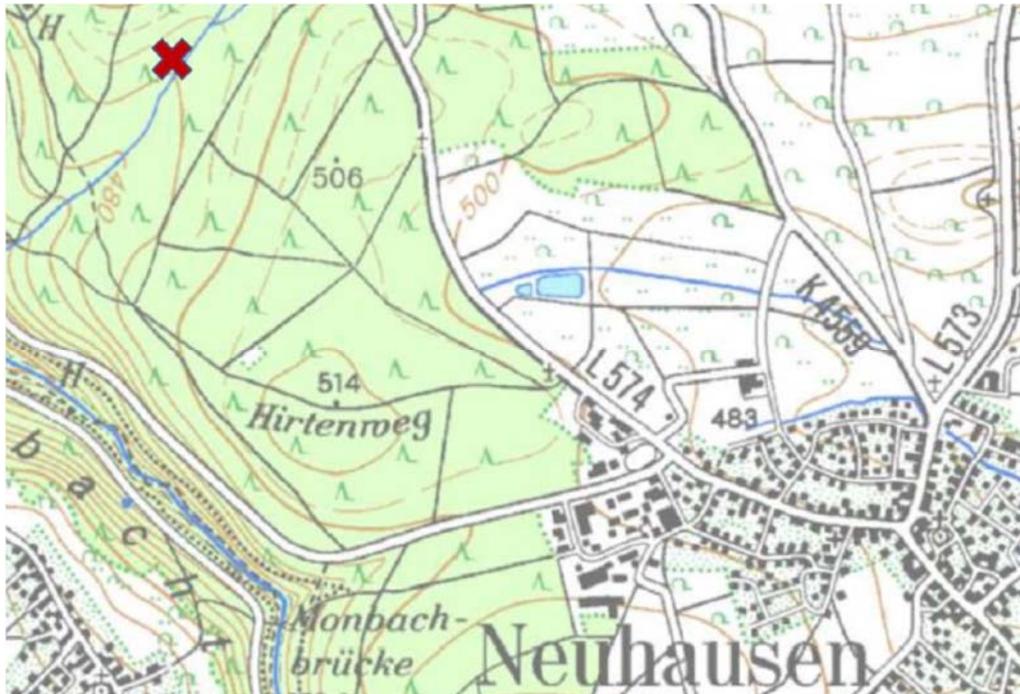
**M3: Dauerhafter Nutzungsverzicht (Naturwaldzellen) Monbachschlucht**

Im Gemeindewald Neuhausen, Distrikt 1 „Dreiviertelshau“, Abt. 5 „Oberer Monbach“ und Abt. 6 „Unterer Monbach“ ist eine 10,6 ha große Forstfläche als „Naturwaldzelle“ auszuweisen und somit dauerhaft aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Die in Kap. 7.6.3 genannte Nisthilfen und Fledermauskästen sind innerhalb der Naturwaldzellen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

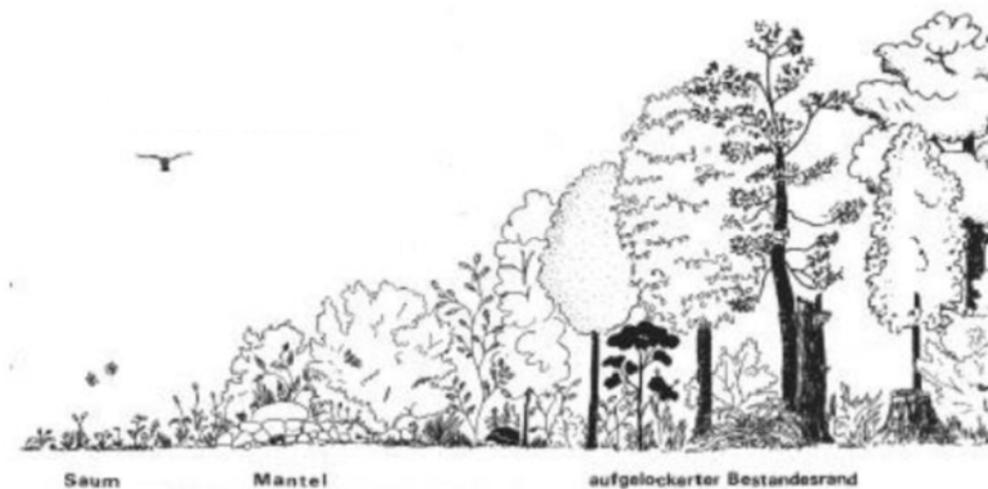


**M4: Einrichtung eines Ablenkteiches für Amphibien**

Im Gemeindewald Neuhausen, Distrikt 1 „Dreiviertelshau“, Abt. 11, ist ein 600 m<sup>2</sup> großer Teich für Amphibienarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**M9: Anlage Waldrand GE West II**

Entlang der Planungsgebietsgrenze ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand als standortgerechter, strukturreicher Waldrand herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Gemeindewald Neuhausen, Distrikt 1 „Dreiviertelshau“, Abt. 11, ist ein 600 m<sup>2</sup> großer Teich für Amphibienarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In Kap. 8 genannte Nisthilfen (Maßnahme M 5b) sind innerhalb der Maßnahmenfläche M 9 zu installieren und dauerhaft zu erhalten.



<b>Tabelle 13: Artenliste M 9 (Waldrand GE West II)</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<b><u>Besondere Eignung für trockene Bereiche:</u></b>	
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b><u>Besondere Eignung für feuchte/vernässende Bereiche:</u></b>	
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 6.6.3 Artenschutz

#### Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

##### M 5: CEF-Maßnahme Brutvögel

Im Rahmen des baurechtlichen Ausgleichs ist im Bereich des „Galgenberg“ eine Waldweide und einen Waldrand von 650 m Länge zu entwickeln (siehe oben). Die aufgewertete Fläche bietet reiches Brutpotential für die nachgewiesenen Brutvogelarten Waldlaubsänger und Gimpel. Die Aufwertung von 650 m Waldrand von einem geschlossenen Unterwuchs aus Nadelbäumen zu einem naturnahen Waldrand mit geeigneten Baum- und Straucharten sowie der Anlage von kleinen Buchten (Hochstauden) führt zu einem verbesserten Brutpotential für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten Klappergrasmücke, Girlitz, Sumpfrohrsänger, Fitis, Bluthänfling, Wacholderdrossel und Goldammer.

Um das Höhlenangebot speziell für Höhlenbrüter (CEF-Fläche) kurzfristig zu begünstigen, sind auf den Ausgleichsflächen M 3 (Naturwaldzelle Monbachschlucht) und M 9 (Waldrand GE West II) zusätzlich folgende 30 Nisthilfen zu installieren und dauerhaft zu erhalten (s. Kap. 2.1.3.2):

- 10 x Nistkasten Flugloch 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval)
- 5 x Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch)
- 5 x Baumläuferhöhle (z.B. Schwegler Typ 2B oder 2BN)
- 5 x Nischenbrüterhöhle (z.B. Schwegler Typ 1N)
- 5 x Zaunkönigkugel (z. B. Schwegler 1ZA)

#### **M 6: CEF-Maßnahme Fledermäuse**

Der langfristige Verlust von potentiellen Baumquartieren durch Rodung der Waldfläche ist durch das Aufhängen von 40 Fledermauskästen an mindestens 100-jährigen Bäumen im Bereich der Waldweide am „Galgenberg“ (siehe Kap. 4.1.1) und im Bereich der Stilllegungsfläche in der Monbachschlucht (siehe Kap. 4.2.1), auszugleichen. Die kastentragenden Bäume sind zu markieren und dauerhaft zu erhalten.

## **7 Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten:

**Tabelle 1: Emissionskontingente für die Teilflächen**

Teilfläche	LEK,tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK,nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
G1	50	35
G2	55	40
G3	60	45
G4	60	45

Bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind hierbei auch die Anforderungen und Kriterien der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - vom 26.08.1998 zu beachten. Ein konkretes Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

## 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

Zulässig sind Flachdächer, gewölbte und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22°.

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 zulässig. Davon ausgenommen werden können mit Zustimmung der Gemeinde gestaltete Sammelanlagen (z.B. zur Orientierung im Gebiet). Im Gewerbegebiet sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Traufhöhe, bzw. die zulässige Höhe der Oberkante Flachdach-Attika überschreiten. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird. Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Mit Werbeanlagen ist zum Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Mit leuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen ist zur L574 ein Abstand von 40 m, mit allen anderen Werbeanlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten.

An den Grundstücksein- und ausfahrten sind richtliniengemäße Sichtdreiecke von Werbeanlagen mit einer Höhe von über 0.80 m über der Fahrbahndecke freizuhalten.

#### 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.

Die Flächen zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Insbesondere sind an den Grundstücksein- und ausfahrten richtliniengemäße Sichtdreiecke von Anlagen mit einer Höhe von über 0.80 m über der Fahrbahndecke freizuhalten.

**4 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks**

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**5 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.

**6 Führung von Niederspannungsleitungen**

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**7 Grundwasserschutz**

Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Sofern Untergeschosse in wasserführende Schichten einbinden, sind sie daher als weiße Wanne auszuführen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung.

## C - HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WEST II“

### 1 Allgemeiner Hinweis

Neben den nachfolgend aufgeführten Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange liegen weitere Hinweise bzw. Anregungen vor, die entsprechend der vom Gemeinderat vorgenommenen Abwägung unbedingt zu beachten sind!

### 2 Belange des Denkmalschutzes, archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befindet sich ein historisches Wegekreuz. Dieses Wegekreuz soll in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt versetzt werden.

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.

### 3 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, auffällige Verfärbungen, Gerüche, lokale Verunreinigungen oder sonstige auffällige Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden erforderlich und nachzuweisen (§§ 15 u. 33 LBO, DVGW Arbeitsblatt W 405). Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Es ist sicherzustellen, daß der Netzdruck bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfällt (DVGW W 405 Punkt 6.6). Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen. Sofern Unterflurhydranten (UH) eingebaut werden, sind sie mit einem Hinweisschild nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN 3221 zu beachten. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m betragen. Hydranten sind mind. einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäuden im Baugebiet für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Vor Nutzungseinheiten in Geschossen, in denen

die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder einer sonstigen zum Anleitern geeigneten Stelle mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen, sind Feuerwehru-fahrten / Aufstellflächen nach der VwV - Feuerwehrlflächen- vom 11. Aug. 1988 - Az.: 5-5400/213 - in Verbindung mit dem § 2 der LBO/AVO anzulegen. Dies ist bei der verkehrstech-nischen Erschließung zu beachten (§ 4 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 und 3 LBO, § 2 LBO / AVO).

## **5 Artenschutz**

Zum Schutz der im Planungsgebiet jagenden Fledermäuse sollte auf eine vermeidbare Licht-verschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher zum Boden strahlend anzubringen. Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

Die Rodung der Waldbestände sowie des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fleder-mäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

## **6 Wandberankung**

Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 20 qm Wand-fläche nach vorheriger Eignungsprüfung der Wandoberfläche zu beranken. Für Nordwände eig-nen sich immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu), für Südwände laubwerfende Bepflanzung (z.B. Wil-der Wein).

## **7 Grundwasserschutz**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Zuge der durchgeführten Altlastener-kundung wurde Schichtwasser festgestellt. Dies läßt darauf schließen, daß der Untergrund was-serdurchlässig ist. Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Sofern Unter-geschosse in wasserführende Schichten einbinden, sind sie daher als weiße Wanne auszuführen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung.

## **8 Waldumwandlung**

In der vorliegenden Waldumwandlungserklärung sind die Flächen der Waldwege und der Re-tentionsbecken noch nicht enthalten. Im Zuge des späteren Umwandlungsverfahrens nach §9 LWaldG (dauerhafte Umwandlung) wird die zusätzliche Umwandlungsfläche der Waldwege und der Retentionsbecken berücksichtigt, beantragt und in der forstrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-bilanzierung bilanziert.

## **9 Pflege des Waldtraufs**

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand und die Stufigkeit des Waldrandes zu erhal-ten, ist eine regelmäßige (motormanuelle) Pflege notwendig. Dadurch kann ein Überwachsen durch Baumarten der Schlusswaldgesellschaft – und damit die Ausbildung eines Steilrandes – verhindert werden. Die Pflege besteht in einer abschnittsweisen Mahd im mehrjährigen Wechsel (ab August/September), dem Auf-den-Stock-Setzen von (schnellwachsenden) Straucharten

(Mischwuchsregulierung) sowie der Entfernung von Schlusswaldbaumarten. Anfallendes Astmaterial kann teilweise, zu Haufen aufgeschichtet, auf der Fläche verbleiben. Langsam wachsende Straucharten sollen begünstigt werden. Besonders zum Wald hin sind Pioniergehölze (z. B. Zitterpappel, Birke) sowie seltene Baumarten (z. B. Wildobst) zu erhalten.

## E - BEGRÜNDUNG

### 1 Planerfordernis und Umsetzung

Am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde Neuhausen liegt, parallel zur Landesstraße L 574, das „Gewerbegebiet West“ auf dem ehemaligen Areal des Sägewerks "Kessel".

Die Gemeinde Neuhausen hat eine anhaltende Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren sind bereits örtliche Firmen mangels Angebot in Nachbargemeinden abgewandert. Dazu ist eine Gewerbeflächen-Bedarfsermittlung auf Ebene des FNP zusammen mit Tiefenbronn erarbeitet worden. Die benötigten Flächen können in Neuhausen zum Teil durch Erweiterung des vorhandenen GE West erschlossen werden, wozu Waldbereiche umzuwandeln sind.

Die Entscheidung für den Standort liegt darin begründet, dass an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen werden kann und an keiner Seite Gebiete mit sensiblen Nutzungen angrenzen. Alle angrenzenden Bebauungen werden gewerblich oder als Veranstaltungshalle (Monbachhalle) genutzt. Außerdem müssen durch die Waldumwandlung keine sonst oft für die Baulandentwicklung herangezogenen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Teilflächen sind sowohl auf FNP wie auf BP-Ebene schon als Bauland ausgewiesen (SO Vereine), für dessen Entwicklung und Umsetzung bislang kein Bedarf angemeldet wurde. Deshalb handelt es sich bei einem Teil der Flächen nicht um eine reine Neuausweisung von Bauland, sondern um eine teilweise Umwandlung der bisher als „Sondergebiet Vereine“ festgesetzten und nicht mehr benötigte Baulandflächen in Gewerbegrundstücke.

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

### 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine ca. 7,1 ha große Fläche, die im Nordosten durch die L 574, im Nordwesten von dem neu auszubildenden Waldtrauf (Waldabstand), im Süden von der Monbachstraße, im Südosten von der Monbachhalle und im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet West begrenzt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan SO „Vereine an der Monbachstraße“ wird durch den Bebauungsplan „GE West II“ ersetzt.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Ein 2,35 ha großer Teil des Plangebiets wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Vereine dargestellt. Für die Ausweisung eines sinnvoll zu erschließenden Gebietszchnitts wird der derzeit als Wald ausgewiesene Rest der insgesamt 7,1 ha großen Fläche umgewandelt. Die Waldumwandlungserklärung liegt bereits vor. Die Waldumwandlungserklärung ist der hier erforderlichen Paralleländerung des FNPs zuzuordnen und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Das Maßnahmenkonzept für die Waldumwandlung,

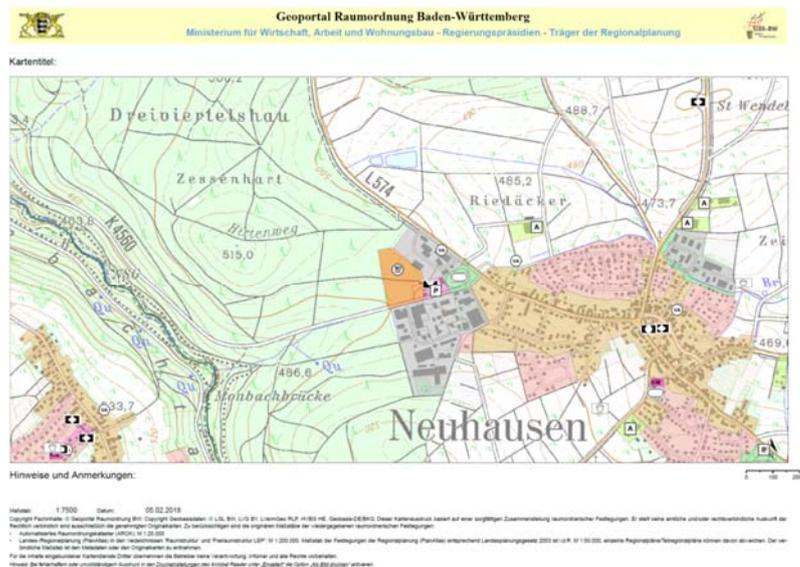
die nach der Waldumwandlungsgenehmigung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans umzusetzen sind, wurden ermittelt und mit dem Forstamt abgestimmt worden.

**Tabelle 3: Übersicht forstrechtlicher Ausgleich (Ökopunkte)**

Maßnahme	Aufwertungspotential [ÖP/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kosten [€]	Aufwertungs-potential [ÖP]
Dauerhafter Nutzungsverzicht (Naturwaldzelle)	4	28.000		112.000
Dauerhafter Nutzungsverzicht (Naturwaldzelle)	4	20.748		82.992
Dauerhafter Nutzungsverzicht (Naturwaldzelle)	4	35.000		140.000
Dauerhafter Nutzungsverzicht (Naturwaldzelle)	4	22.241		88.964
Ablenkungsteich für Amphibien			10.000	40.000
<b>Summe Aufwertungspotential</b>				<b>463.956</b>

Bei den Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Erholungswald handelt es sich mit M 7 um die Sanierung der Überquerungen in der Monbachschlucht und mit M 8: um Hangsicherungsmaßnahmen in der Monbachschlucht. Details können dem separaten Maßnahmenkonzept (Bioplan, Heidelberg, 2018) entnommen werden.

Auch der Flächenbedarfsnachweis wurde auf FNP-Ebene geführt. Die Paralleländerung des FNPs ist schon im Verfahren und berücksichtigt die Planung des Gewerbegebiets. Nach Abschluss des laufenden FNP-Änderungsverfahrens ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



Aus dem Landschaftsschutzgebiet „Neuhausen-Biet“ wurde der betreffende Bereich herausgenommen. Die Aufhebungsverordnung vom 11.09.2017 liegt vor.



#### 4 Örtliche Gegebenheiten

Die topografische Situation ist geprägt durch ein in nordwestlicher Richtung leicht ansteigendes Gelände. Das Gelände ist weitgehend von mehr oder weniger dichtem Baumbestand (Wald) geprägt.

An die südlich verlaufende Monbachstraße grenzen Gewerbe- und Mischflächen mit überwiegend 1 – 2 geschossigen, gewerblichen Gebäuden an. Nordöstlich der L 574 befinden sich Acker- und Brachflächen.

Im Osten befindet sich das bestehende Gewerbegebiet West unter dem mehrere private 0.4 kV- Erdkabel verlaufen. Folgende Anlagen der EnBW befinden sich dort:

20 kV - Erdkabel

20 kV - Freileitung

20 kV - Gittermast auf Flst. Nr. 5021

#### 5 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnungsplanung

Zur Klärung der umweltrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Grünordnungsplanung inklusive Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Biolplan, Heidelberg, 2018). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

<b>Planung:</b>	Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt am westlichen Siedlungsrand den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ aufzustellen. Die etwa 7,1 ha große Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, GRZ 0,8) ausgewiesen werden. Eine im Jahr 2015 durchgeführte Bedarfsanalyse Gewerbeflächen ergab, dass im Gemeindegebiet Neuhausen eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, in bestehenden Gewerbegebieten jedoch keine Flächen mehr verfügbar sind.
<b>Bestandsbewertung:</b>	Die geplanten Bauflächen liegen im Gemeindewald Neuhausen und werden derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Die Schutzgüter sind überwiegend von mittlerer bis hoher Bedeutung.
<b>Auswirkungen:</b>	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Boden:	Durch die Planung werden gering- bis mittelwertige Böden in Anspruch genommen. Nach der Umsetzung der Planung werden ca. 80 % der Planungsgebietsfläche versiegelt sein. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 5,6 ha. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.
Schutzgut Wasser: Wasserhaushalt	Da das Planungsgebiet aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der lehmigen Sandböden sowie tonigen Zwischenschichten im Ausgangsgestein keine wesentliche Rolle bei der Grundwasserneubildung spielt, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu erwarten. Durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche ist jedoch mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Zur Rückhaltung unverschmutzten Niederschlagswassers sind zwei Retentionsbecken innerhalb des BPlan-Geltungsbereichs vorgesehen.
Grundwasser- gefährdung	Werden beim Bau schichtwasserführende Bereiche tangiert, besteht eine erhöhte Gefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen in das Schichtwasser.
Schutzgut Klima / Luft:	Das ursprüngliche Kleinklima der Freiflächen ändert sich durch die Bebauung. Die durch das Gewerbegebiet „West“ bestehende Barrierewirkung für hangabwärts fließende Kalt- und Frischluft wird durch die geplante Gewerbegebietserweiterung verstärkt. Auf das Siedlungsklima von Neuhausen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	Durch den Eingriff werden mittel- bis hochwertige Biotoptypen (Waldbestände) überbaut. Die bisherigen Lebensräume und Lebensraumbeziehungen werden zerstört.
Artenschutz:	Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet Brutvögel und Fledermäuse. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Regelungen zu Werbeanlagen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Verhinderung der Einwanderung von Amphibien, Waldrandgestaltung, naturschutzfachliche Aufwertung von Waldflächen auf dem Galgenberg, Nisthilfen, Fledermauskästen) nicht ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild:	Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Waldflächen in ein Gewerbegebietsareal umgewandelt. Die Planung sieht eine Eingrünung der Gewerbeflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Durch die Eingrünung des Ortsrandes wird das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet.
Schutzgut Mensch:	Da die Planungsgebietsfläche gemäß Erholungswaldkartierung eine hohe Bedeutung für Erholungssuchende besitzt, sind erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Naherholung zu erwarten. Als Wohnumfeld besitzt das Planungsgebiet jedoch keine Bedeutung.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	Im Planungsgebiet ist ein denkmalrechtlich geschütztes Wegkreuz vorhanden. Dieses wird nachrichtlich gekennzeichnet. Denkmalrechtliche Belange werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
<b>Eingriffs-Ausgleich</b>	Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes sind v. a. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Zur weiteren Kompensation werden externe Maßnahmen (Waldweide Galgenberg, Waldrandgestaltung Galgenberg, Naturwaldzellen Monbachschlucht, Ablenkungsteich für Amphibien, Wiederanlage Waldrand GE West II) herangezogen.
<b>Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:</b>	Sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Standort- oder Planungsvarianten wurden nicht erarbeitet.
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:</b>	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, dass ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Grünordnungsplan hat in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den erforderlichen Kompensationsumfang ermittelt und ein Ausgleichskonzept vorgeschlagen. Den für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 (5) BauGB abzuwägen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bilden einen unverzichtbaren Bestandteil des Grün- und Ausgleichskonzepts für die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und sind deshalb als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 6 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist eine Schallgutachten (Gerlinger + Merkle, Schorndorf, 2017) erstellt worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*Um die Einhaltung der Emissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /3/ durchgeführt. Anhand der Berechnungen wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm /2/ an den Immissionsorten eingehalten werden. Die Geräuschemission der am Gewerbegebiet vorbeiführenden Kreisstraße L574 erreicht einen Mittelungspegel  $LA, eq \leq 65 \text{ dB(A)}$ . Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 ist zu dem Mittelungspegel ein Zuschlag von 3 dB zu erheben.*

## **7 Städtebauliche Konzeption**

### **7.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen**

Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug sind wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Ziel ist es, ein klar strukturiertes Gesamt - Erscheinungsbild und eine angemessene Flexibilität der Grundstücksdisposition im Gewerbegebiet umzusetzen.

### **7.2 Verkehrserschließung**

Die Gemeinde Neuhausen plant die Erweiterung des GE West im Ortsteil Neuhausen um ca. 6,7 ha. Die heutigen Verkehrsbelastungen im Zuge der L 574 Pforzheimer Straße liegen bei bis zu ca. 7.000 Kfz/24 h im Abschnitt der konzipierten Anbindung des GE West II bei ca. 2.400 Kfz/24 h jeweils im Querschnitt. Die Gewerbegebietserweiterung um ca. 6,7 ha führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 640 Kfz/24 h werktags jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Hieraus ergibt sich bezogen auf einen Prognosehorizont 2030 eine maximale Verkehrszunahme in Neuhausen im Querschnitt von ca. 960 Kfz/24 h. Die Gesamtbelastung im Jahr 2030 ergibt sich nun auf dem Abschnitt der Pforzheimer Straße L 574 zwischen Monbachstraße und Furtstraße mit bis zu ca. 7.800 Kfz/24 h. Der Hauptanschluss GE West II an die L 574 Pforzheimer Straße muss aus Gründen der Lage im Außerortsbereich mit separater Linksabbiegespur von Neuhausen aus kommend realisiert werden. Die genaue Dimensionierung muss jedoch im Weiteren noch mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt werden. Die untergeordnete Anbindung an die Monbachstraße sowie die Einmündung Monbachstraße in die Pforzheimer Straße werden auch zukünftig das Verkehrsaufkommen hinreichend leistungsfähig abwickeln können, sodass hier kein Umbau der bestehenden Knotenpunkte notwendig ist.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine gebietsinterne Schleife (Planstraße) mit einem Anschluss an die L 574 und einem weiteren an die Monbachstraße. Insbesondere der Anschluss an die Pforzheimer Straße wird entsprechend der verkehrstechnischen Erfordernisse ausgebaut werden müssen.

Um den verkehrlichen Belangen auf der Landesstraße Rechnung zu tragen, wird die L 574 nach gesonderter und mit dem Regierungspräsidium abzustimmender Planung mit einer Linksabbiegespur des Typs LA3 nach der RAL 2012 ausgebildet. Die zweite innerörtliche Anbindung erfolgt in der Monbachstraße als Recht vor Links Kreuzung.

Ergänzend wird als verkehrsrechtliche Anordnung die Fahrgeschwindigkeit bis zum Ortseingang von 100- auf 70 km/h gedrosselt (Geschwindigkeitstrichter).

Die Planstraße erschließt beidseitig die Flächen des bisher unbebauten Bereichs. Als Fahrbahnprofil wird eine Straßenbreite von 6.50 mit einseitigem Gehweg von 1.50 m und LKW-Längsparkern mit 2,50 m Breite gewählt. Der Gehweg schließt an den vorhandenen, neu auszubauenden Fußweg am südlichen Gebietsrand an. Das gewählte Straßenraumprofil gewährleistet Übersichtlichkeit bei wirtschaftlicher Flächenverteilung für alle Verkehrsteilnehmer im Gewerbegebiet.

Im Bebauungsplan wird die gesamte Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die derzeit geplante Zonierung der öffentlichen Verkehrsfläche wird als Hinweis in den zeichnerischen Teil übernommen, hat aber keinen Festsetzungscharakter. Dadurch ist zum einen klar, wie der öffentliche Raum im neuen Gewerbegebiet ausgestaltet werden soll, zugleich ist die Gemeinde aber weiter frei bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung. Die Offenheit in Detailfragen ist insbesondere deshalb wichtig, weil z.B. die Längsparkierungszone von den Grundstückszufahrten gegliedert und unterbrochen werden wird, die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind.

ÖPNV-Haltestellen sind in Gebietsnähe in der Pforzheimer Straße und unweit der Einmündung Monbachstraße / Hesselbachstraße vorhanden. Ob das Gewerbegebiet West II mit einer eigenen, zusätzlichen Haltestelle - z.B. im Bereich des Sportplatzes - angebunden wird, soll von der künftigen Entwicklung des Gewerbegebiets West abhängig gemacht und zur gegebenen Zeit geprüft werden.

Der neue Anschluss der Waldwege wird rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Baugebiets hergestellt.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluß an die örtlichen Netze. Die bislang abnehmereigene Umspannstation ist von der EnBW übernommen worden.

Um dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung zu tragen erfolgt die Entwässerung im modifizierten Mischsystem.

Die Dachentwässerung (unbelastetes Regenwasser) wird über Regenwasserkanälen den beiden Retentionsbecken an der Pforzheimer Straße (L 574) bzw. an der Monbachstraße zugeleitet und gedrosselt über vorhandene Gräben Richtung Welzgraben bzw. Monbach abgeleitet.

Das Schmutzwasser und das (belastete) Oberflächenwasser der Straßen und Hofflächen werden über einen neuen Mischwasserkanal der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet.

## **8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neubauf Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und mit dem erklärten Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet baulich zu strukturieren, werden reine Lagerplätze ohne ein weiteres Betriebsgebäude ausgeschlossen.

Mit einer Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine selbständigen „Wohngebäude“ und nur 1 maximal 120 qm große betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem de facto - Mischgebiet vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

Vergnügungsstätten werden aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, aber auch, um das Gebiet für dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten und um eine „Trading-Down-Effekt“, also ein Absinken der Gebietsqualität durch eine Milieubildung einschlägiger Nutzungen, zu verhindern.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird der Einbindung in die Umgebung und in das Landschaftsbild entsprochen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die offene- bzw. abweichende Bauweise sowie die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur abgestimmt.

Die festgesetzte Gebäudestellung sichert ein geordnetes Gesamt – Erscheinungsbild in der städtebaulich bedeutsamen Ortseingangslage.

### **8.3 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden auch Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind ausschließlich der Randeingrünung des Baugebiets sowie der Retention vorbehalten; Stellplätze sind dort deshalb unzulässig. Um die Versorgung des Gebiets zu gewährleisten, dürfen die Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO (z.B. Kabelschränke) auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

#### **8.4 Anpflanzungen auf den Grundstücken und 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)**

Die grünordnerischen sowie artenschutz- und umweltrechtlich notwendigen Festsetzungen sichern eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets und den erforderlichen Ausgleich für die von der Planung ausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter. Außerdem dient die Festsetzung der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

#### **8.5 Immissionsschutz**

Um die Einhaltung der Emissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 /3/ durchgeführt.

### **9. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

#### **9.1 Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Eingrünungen**

Mit geeigneten Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zur Dachneigung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zur Eingrünung von Abfallsammelbehältern und Brennstofftanks wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte ortsgestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Zur Schonung des Grundwassers dürfen Metalldächer in Kupfer, Blei und Zink nur in beschichteter Form Verwendung finden.

#### **9.2 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur gestalterischen Einbindung und angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind jeweils 20% der Baugrundstücke zu begrünen und Stellplätze, Zufahrten und Zugängen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Planstraße und jeweiligen Baugrenzen dürfen zur verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

#### **9.3 Führung von Versorgungsleitungen**

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, unterirdische Niederspannungsleitungen festzusetzen.

#### **9.4 Entlastung der Abwasseranlagen**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Retention des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers folgen den Bestimmungen des § 45b Abs. 3 Wassergesetzes. Demnach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Versickerung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, gering durchlässige Bodenschichten technisch nicht sinnvoll möglich. Vor diesem Hintergrund wird das unbelastete Oberflächenwasser der Dach und Hofflächen über Regenwasserkanäle zu den beiden herzustellenden Retentionsbecken an der Pforzheimer Straße bzw. an der Monbachstraße abgeleitet und gedrosselt den vorhandenen Gräben zugeleitet. Die Ableitung erfolgt dann in den Welzgraben bzw. in die Monbach.

Das Schmutzwasser, sowie belastetes Oberflächenwasser der Hof und Straßenflächen wird über die Anschlüsse der Mischwasserkanäle in der Pforzheimer Straße bzw. der Monbachstraße zur Kläranlage abgeleitet.

#### **9.5 Grundwasserschutz**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Zuge der durchgeführten Altlastenerkundung wurde Schichtwasser festgestellt. Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Sofern Untergeschosse in wasserführende Schichten einbinden, sind sie daher als weiße Wanne auszuführen. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung.

## 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.

### Planerfordernis

Am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde Neuhausen liegt, parallel zur Landesstraße L 574, das „Gewerbegebiet West“ auf dem ehemaligen Areal des Sägewerks "Kessel".

**Die Gemeinde Neuhausen hat eine anhaltende Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren sind bereits örtliche Firmen mangels Angebot in Nachbargemeinden abgewandert.** Um den Flächenbedarf zu belegen, wurde eine **Gewerbeflächen-Bedarfsermittlung auf Ebene des FNP** erarbeitet, die auch die Gemeinde **Tiefenbronn** berücksichtigt. Der Gewerbeflächenbedarf ist durch die Gewerbeflächen-Bedarfsermittlung belegt worden. **Die benötigten Flächen können in Neuhausen zum Teil durch Erweiterung des vorhandenen GE West erschlossen werden, wozu Waldbereiche umzuwandeln sind.** Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich- Bewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am 24.11.2016 durch eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft, in deren Anschluss der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 25.11.2016 bis 14.12.2016 öffentlich im Rathaus Neuhausen zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen auslag. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
	Inanspruchnahme Wald	Der Bedarfsnachweis ist von den Trägern öffentlicher Belange als begründet und nachvollziehbar bewertet worden. Der Eingriff kann durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.
	Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben	Im raumordnerischen Sinn kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (i.d.R. unter 800qm VK) sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig, jedoch müsste im Hinblick auf den bereits

		<p>vorhandenen Lidl-Markt und die sich hieraus ergebende Agglomerationsproblematik eine entsprechende Ansiedlung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald abgeklärt werden. Die Abstimmung hierzu ist mittlerweile erfolgt. Eine raumordnerisch verträgliche Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ist nicht darstellbar.</p>
--	--	--

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB fand in Form eines **Scopingtermins am 14.11.2016** statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Enzkreis   Baurecht	Ausgleichsmaßnahme im Waldsaum	Die erforderlichen Maßnahmen zur Ausbildung des Waldsaums werden als externe Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt und in der Ökopunkte-Bilanz entsprechend berücksichtigt.
	Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	Die Eingriffe in die Schutzgüter werden im Umweltbericht beleuchtet, in der dazugehörigen Eingriffs-Ausgleich-Bilanz bewertet und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
	Herausnahme aus Landschaftsschutzgebiets	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Erweiterungsoption) ist mit der Teilaufhebung vom 11.09.2017 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden.
	Keine Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für Ausgleich	Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Gemeindewald Neuhausen umgesetzt. Im Hinblick auf die erforderliche Waldumwandlung bzw. den forstrechtlichen Ausgleich ist von der Forstverwaltung zusammen mit dem Revierförster und Bioplan ein Katalog

	Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung	<p>von Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindewald erarbeitet worden. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung inkl. Maßnahmenkonzept wurde im Juli 2017 der Forstdirektion Freiburg zur Prüfung vorgelegt. Im November 2017 wurde auf dieser Grundlage eine Umwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG erteilt, die eine Umwandlungsgenehmigung verbindlich in Aussicht stellt. Diese kann erteilt werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.</p> <p>Die Gemeinde hat innerhalb des Plangebietes eine 150 cbm große Löschwasserzisterne errichtet, die schon so dimensioniert ist, dass das neue Gewerbegebiet ausreichend mit Löschwasser versorgt werden kann.</p>
Landratsamt Enzkreis   Umweltamt	<p>Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplans</p> <p>Erstellung eines Schallschutzgutachtens</p>	<p>Die Gemeinde hat die Aufstellung eines Allgemeinen Kanalisationsplans und einer Schmutzfrachtberechnung in Auftrag gegeben. Die Nachweise werden derzeit erstellt. Die Oberflächenentwässerung wird mittels Retention und Ableitung über vorhandene Gräben gewährleistet. Hierfür werden im Bebauungsplan am Rande des Gebietes Flächen für die offenen Retentionsbecken ausgewiesen.</p> <p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem Situation bewertet und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen worden sind. Notwendige Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.</p>
<p>Landratsamt Enzkreis   Straßenverkehrs- und Ordnungsamt</p> <p>und</p> <p>Regierungspräsidium Karlsruhe –</p>	Linksabbiegespur L 574	<p>Eine Anbindung an die L 574 ist geplant. Der Knoten wird den Erfordernissen entsprechend ausgebildet. Der Knotenpunkt an der L 574 / Pforzheimer Straße erhält ein Linksabbiegestreifen nach Typ LA3 gemäß RAL mit einer Breite von 2,75 m, eine Gegenperrfläche und einen „kleinen Tropfen“. Die durchgehenden Fahrbahnen</p>

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr		erhalten jeweils eine Breite von 3,25 m. Die einseitige Verziehung erfolgt auf der südlichen Seite. Die Verziehungslänge beträgt 70 m. Die Aufstelllänge beträgt 20,00 m. An der Monbachstraße ist eine zweite Verkehrsanbindung geplant.
Stadt Pforzheim	Gebiet entspricht nicht Bedarf	Der auf Grundlage der Bedarfsanalyse Gewerbeflächen ermittelte Bedarfswert wird beibehalten. Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse sieht, neben den konkreten Erweiterungswünschen ansässiger Firmen, die Einordnung in den raumordnerischen Kontext als Grundlage für die Ermittlung eines angemessenen Rahmens für Gewerbeflächenenerweiterungen. Gegenüber den raumstrukturellen Vergleichsräumen (Landkreis, Region, Kleinzentren in der Region) ist die Beschäftigtendichte deutlich unter dem Durchschnitt. Der angestrebte Zielwert der Beschäftigtendichte strebt dabei nicht den Durchschnittswert der Kleinzentren im Landkreis oder der Region an, sondern bildet hier einen Mittelwert: die angestrebte Beschäftigtendichte von 210 liegt immer noch unter dem Durchschnittswert der Kleinzentren im Enzkreis. Der gewählte Ansatz ist in diesem Kontext angemessen und wird von den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden so auch mitgetragen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 19.07.2018 bis 24.08.2018. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
Öffentlichkeit 1	Nutzung des Lagercontainers des Kleintierzuchtvereins nicht mehr möglich	Bauliche Anlagen sind unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage

		<p>durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Der langfristig aufgestellte Lagercontainer ist somit ein Gebäude, das Innerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden kann, sofern die übrigen Festsetzungen und Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden. Da es sich um einen dauerhaft und standortfest genutzten Container (=Gebäude) handelt, ist er i.S.d. Bebauungsplans zulässig, obwohl Lagerplätze (auch z.B. Lagerplätze für Container) nur mit zusätzlichem Betriebsgebäude auf dem Grundstück zulässig sind. Im Plangebiet liegen ausschließlich gemeindeeigene Flächen. Der Bebauungsplan steht einer privatrechtlichen Regelung zur Nutzung eines Lagercontainers nicht entgegen.</p>
Öffentlichkeit 2	<p>Einschränkungen des Geländes des Tennisvereins</p> <p>Fläche zur Abschottung der Tennisanlage zum Gewerbe</p>	<p>Im Plangebiet liegen ausschließlich gemeindeeigene Flächen. Pachtverträge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig. Der Bebauungsplan steht einer privatrechtlichen Regelung zur Nutzung durch den Tennisclubs nicht entgegen. Als sog. „Angebotsbebauungsplan“ bietet die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit die Bebaubarkeit von Flächen an. Ein Bebauungszwang entsteht hierdurch nicht. Eine Änderung des Geltungsbereichs wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Um sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen zu verhindern setzt der Bebauungsplan Lärmkontingente</p>



		<p>90 Wohneinheiten angesetzt werden, entstehen. Unter Berücksichtigung einer normalen Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit, einem Modal Split-Anteil von 70 % im MIV bei 3,5 Wegen je Tag und Einwohner ergeben sich in der Summe ca. 450 zusätzliche Fahrten werktags. Dies bedeutet, dass ca. 225 Kfz zusätzlich in Ziel- und Quellverkehr durch die beiden Wohngebiete entstehen werden. Eine überschlägliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens hat ergeben, dass im Abschnitt der Pforzheimer Straße zwischen Furtstraße und Calwer Straße hieraus zusätzliche Verkehrsbelastungen je Fahrtrichtung von ca. 80 Kfz/24 h entstehen werden. Gegenüber dem allgemeinen Verkehrszuwachs, der im Verkehrsgutachten angesetzt wurde von ca. 300 zusätzlichen Fahrzeugen in diesem Streckenabschnitt, ist das aus den beiden Wohnbaugebieten resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen als untergeordnet anzusehen. An den grundsätzlichen prognostizierten Verkehrsbelastungen werden sich somit nur marginale Änderungen ergeben. Die dann zu erwartende Grundbelastung ohne Gewerbegebiet West II liegt in diesem maximal belasteten Streckenabschnitt somit bei ca. 3.900 Kfz/24 h gegenüber den im Verkehrsgutachten angesetzten 3.800 Kfz/24 h je Fahrtrichtung. Negative Auswirkungen aus diesen leicht höheren Werten sind sowohl aus verkehrlicher wie aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten, da die Verkehrszuwächse nur sehr geringe Anteile an Schwerlastverkehr beinhalten. Die Bebauung von heute noch unbebauten Grundstücken sowie eine verdichtete Bauweise im Ortskern Neuhausen und die Vermietung von leerstehenden Wohnungen ist von unserer</p>
--	--	---

	<p>Direkte Anbindung des Gebiets an die L 573, K 4577 und das Gewerbegebiet Ost   Zusätzliche Anbindung der L 573 mit dem Baugebiet „Falter“ / „Birnenäcker/Baschäcker“</p>	<p>Seite aus nicht bzw. nur sehr schwer abschätzbar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich auch hieraus nur geringfügige Belastungsänderungen im Hauptverkehrsnetz der Gemeinde Neuhausen ergeben werden. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass durch tageszeitliche Schwankungen, sowie unterschiedliche Verkehrsbelastungen über den Jahresverlauf auch grundsätzlich eine Verkehrsschwankung von +/-10 % als normal anzusehen ist. Die im Verkehrsgutachten dargestellten Werte beschreiben gemittelte werktägliche Verkehrsbelastungen. Somit ist auch nicht davon auszugehen, dass innerhalb kurzer Zeit die Verkehrsbelastung der Pforzheimer Straße bei ca. 8.000 bis 9.000 Fahrzeugen/24 h liegen wird. Inwiefern diese Verkehrsbelastungen im Zuge der Pforzheimer Straße als städtebaulich unverträglich anzusehen sind, war nicht Bestandteil der Verkehrsuntersuchung und bedarf einer eingehenden Analyse der bestehenden Strukturen im Bereich der Pforzheimer Straße. Entsprechend Angaben Schöffler.Stadtplaner.Architekten ergibt sich, dass im Ortsteil Neuhausen noch ca. 52 unbebaute Grundstücke gibt, die zukünftig einer entsprechenden Wohnnutzung zugeführt werden könnten. Da sich diese jedoch auf unterschiedliche Bereiche verteilen, ist auch hieraus, wie bereits erwähnt, ein nur geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dieses wurde im Rahmen der allgemeinen Verkehrsprognose größtmäßig abgedeckt.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht sind auch unter Berücksichtigung der zukünftigen maximalen Verkehrsbelastungen in Neuhausen an den maximal belaste-</p>
--	---	---

		<p>ten Einmündungen und Knotenpunkten keine Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten. Somit kann aus verkehrlicher Sicht auch nicht der unbedingte Bedarf einer direkten Anbindung des Gewerbegebietes West II an die L 573 Steinegg gesehen werden, da hierüber nur Teile des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bzw. der Bestandsverkehre abgeleitet werden könnten. Gleiches gilt für die Verbindung des Gewerbegebietes Ost mit der K 3577 Lehnungen sowie der Verbindung über das Baugebiet Falter zusammen mit dem bestehenden Baugebiet Birkenäcker / Baschäcker an das Gewerbegebiet West, also Richtung Pforzheim. Generell könnten hierüber leichte Verkehrsverlagerungen bzw. Verkehrsabnahmen im Zuge der Pforzheimer Straße erreicht werden. Demgegenüber wäre jedoch ein erheblicher wirtschaftlicher Aufwand erforderlich sowie eine relativ große Versiegelung von Flächen notwendig. Inwiefern die hier vorgeschlagenen Maßnahmen zu einer maßgeblichen Entlastung des Ortskerns führen könnten, müssten, sofern erforderlich, in einer weiterführenden Verkehrsuntersuchung geprüft werden.</p>
--	--	---

### Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 19.07.2018 bis 24.08.2018. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Enzkreis   Umweltamt	Erstellung eines Baugrundgutachtens	Die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird für ausreichend erachtet.
Landratsamt Enzkreis   Amt für nachhaltige Mobilität	Dimensionierung der LKW-Längsparker mit Breite von 3,00 m  Gehwegbreite von mehr als 1,50 m	Die Parkstände sind hauptsächlich für PKW und Lieferverkehr vorgesehen.  Die Gehwegbreite wird als ausreichend erachtet. Einschränkungen

		beim Begegnungsverkehr Fußgänger werden als tolerierbar angesehen.
Regionalverband Region Nordschwarzwald	Ausschluss von Einzelhandel	Im GE sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht raumordnerisch relevant sind.

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

Vergleichbare Standort-Alternativen standen in Neuhausen nicht zur Verfügung, weil am gewählten Standort, wie sonst nirgendwo, an ein bestehendes Gewerbegebiet angeschlossen werden kann und an keiner Seite Gebiete mit sensiblen Nutzungen angrenzen. Alle angrenzenden Bebauungen werden gewerblich oder als Veranstaltungshalle (Monbachhalle) genutzt. Außerdem müssen durch die Waldumwandlung keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Teilflächen sind sowohl auf FNP wie auf BP-Ebene schon als Bauland ausgewiesen (SO Vereine), für dessen Entwicklung und Umsetzung bislang kein Bedarf angemeldet wurde. Deshalb handelt es sich am gewählten Standort nicht um eine reine Neuausweisung von Bauland, sondern um eine teilweise Umwandlung der bisher als „Sondergebiet Vereine“ festgesetzten und nicht mehr benötigten Baulandflächen in Gewerbegrundstücke.

Im Plangebiet selbst wurden im Zuge der Gebietsentwicklung unterschiedliche Erschließungsvarianten, auch im Hinblick auf zukünftige Weiterentwicklungen untersucht. Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug waren wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Ziel war es, ein klar strukturiertes Gesamt - Erscheinungsbild und eine angemessene Flexibilität der Grundstücksdisposition im Gewerbegebiet umzusetzen, welches sich mit der Topografie des Geländes vereinbaren ließen. Die Planung sieht, nach Prüfung der verschiedenen Alternativen eine standörtlich angepasste in die umgebende Landschaft eingebundene Gewerbebebauung vor.