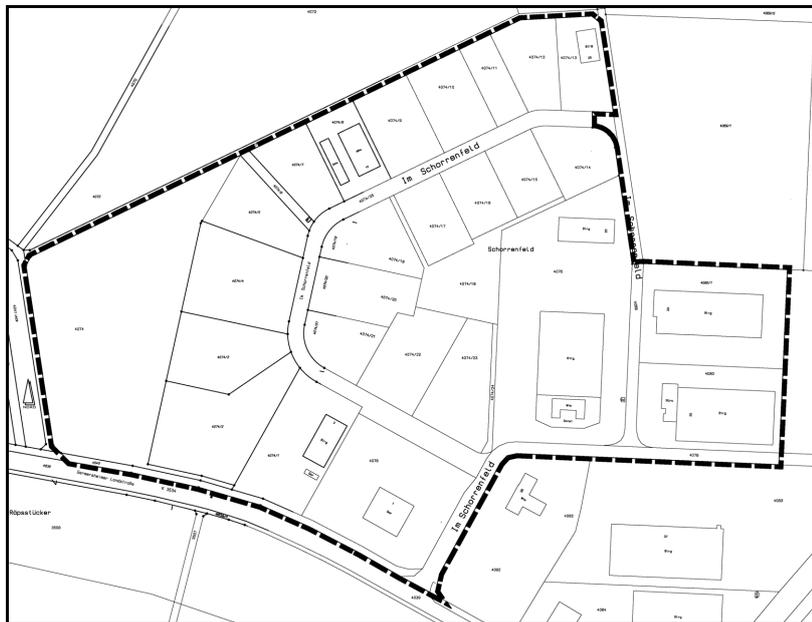


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Schorrenfeld-Kühweid II”, 2. Änderung

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
September 2011

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Schorrenfeld-Kühweid II”, 2. Änderung

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg
im September 2011

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
- A - 5 Hinweise, Anhang

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schorrenfeld Kühweid II" werden an den markierten Stellen wie folgt geändert (die durchgestrichenen Passagen entfallen, die doppelt unterstrichenen Passagen werden ergänzt):

In Ergänzung zur Planzeichnung und den Planeinträgen (Schrift, Text) wird festgesetzt:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GE 1 / GE 2 „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit der Nutzungsschablone GE1 und GE2

- ▶ ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- ▶ ist auf jedem Betriebsgrundstück jeweils eine Wohneinheit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bis max. 160 m² Wohnfläche allgemein zulässig. Die Wohnfläche darf dabei 25% der Betriebsfläche nicht überschreiten und ist im Betriebsgebäude zu integrieren. Selbständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- ▶ werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“) nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- ▶ sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Als WH ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.

Bezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in Grundstücksmittelpunkt.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Als Firsthöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante geneigter Dächer definiert.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um 5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene (o) bzw. „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH=Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss) beträgt 101,00 m ü._NNN.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" abzuleiten und dort über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern, oder auf den jeweiligen bebauten Grundstücken über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe (~~Umweltamt~~) zu beantragen. ~~Die notwendigen Antragsunterlagen sind im Abschnitt A-5 aufgeführt.~~

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Festsetzung „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ sind zentrale Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten-Verdachtsflächen PHI 044 und PHI 0), ist die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig, solange der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt ist bzw. keine Bodensanierung erfolgt ist.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Planeintrag und den Festsetzungen unter 1.9.1 zu gestalten.

Da diese Flächen teilweise auch zur Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser dienen können, sind entsprechende Gehölzarten und das entsprechende Saatgut zu wählen. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für befestigte Rad-, Fuß- und Feldwege.

1.7.2 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzbindungen unter 1.9.2 und 1.9.3 sind zu beachten. Dabei sind notwendige Grundstückszufahrten zulässig.

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

1.8.1 Schutz der für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Flächen sind vor

Verdichtung zu schützen. Während der Bauzeit ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen nicht zulässig.

1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.8.3 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.8.4 Minimierung von Versiegelung / Grundwasserschutz

Ebenerdige Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen) und notbefahrbare Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

1.8.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (~~§§ 19 – g~~ WHG) und des Landes Baden-Württemberg (~~§ 25~~ WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionschutzbehörde einzuholen.

Gleiches gilt bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl, sofern Heizöl als Brennstoff verwendet werden soll.

Gefahrstoffe sind hochwassersicher zu lagern.

1.8.6 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) zu verwenden.

1.8.7 Artenschutz

Im GE2 im Westen des Plangebietes ist die Verfüllung des bestehen Versickerungsbeckens und seiner Zuläufe nur in der Zeit vor der Eiablage von Zauneidechsen (bis Mitte Mai) und erst dann zulässig, wenn in der Fläche M1 mindestens eine Sommersaison vorher ein neues Versickerungsbecken und dort Habitatstrukturen für Zauneidechsen und Grüne Strandstrecken (z.B. Legesteinhaufen oder Totholz, besonnte Flächen) hergestellt sind, oder wenn durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt ist, dass bei der Verfüllung des bestehen Versickerungsbeckens und seiner Zuläufe keine artenschutzrechtlichen Verbotsatbestände bewirkt werden. Insgesamt ist die Fläche M1 lückig zu bepflanzen.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

1.9.1: ~~Anpflanzen~~ von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist einseitig eine Baumreihe mit Bäumen gemäß Pflanzliste im Teil A - 5 „Anhang“ zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von ca. 35 m als standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, wobei in befestigten Flächen mindestens 1,5 m x 1,5 m große, gegen Überfahren gesicherte Baumscheiben zu verwenden sind, um die ein mindestens 0,5 m breiter Streifen mit durchlässigem, verkehrsfähigen Belag vorzusehen ist. Die Baumstandorte sind durch einen Überfahrerschutz zu sichern. Für notwendige Grundstückszufahrten können die dargestellten Baumstandorte verschoben werden.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- ▶ Feldahorn (*Acer campestre*)
- ▶ Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- ▶ Stieleiche (*Quercus robur*)
- ▶ Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- ▶ Esche (*Fraxinus excelsior*)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB. Die festgesetzten Baumstandorte können im Bereich von Grundstückszufahrten verschoben werden.

1.9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünflächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind je angefangene 300 m² versiegelter Fläche 1 Baum oder 3 Sträucher unter Verwendung der Gehölzarten gemäß Pflanzliste (s. A - 5 Hinweise, Anhang) zu pflanzen.

Entlang der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen (außer im Bereich der Zufahrten) ist ein 1 m breiter Streifen mit Gehölzen zu begrünen. Diese Pflanzpflicht wird bei dem oben geforderten Gehölzanteil angerechnet.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für private Stellplätze nach 1.4.2 sind im Abstand von ca. 17,50 m Bäume als standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB. Die festgesetzten Baumstandorte können im Bereich von Grundstückszufahrten verschoben werden.

1.9.3 Äußere Eingrünung

Entlang der K 3534 ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche alle 12 m ein Baum 1. Ordnung (Eichen, Quercus robur) – in Reihe gesetzt – vorzusehen.

Innerhalb den in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ist eine geschlossene und dichte Randbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich zur offenen Landschaft ist alle 12 m ein Baum 1. Ordnung oder eine Baumgruppe (s. A-5 Hinweise, Anhang) vorzusehen. Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze

darf dabei max. 6 m betragen. Im Bereich entlang der K 3534 ist ebenfalls eine geschlossene und dichte Randbepflanzung mit standortgerechten Straucharten (s. A-5 Hinweise, Anhang) anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen können auf die Festsetzung gem. 1.9.2 angerechnet werden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

1.9.4 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

~~1.10 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

~~Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.~~

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

~~Die in den Abschnitten 1.8.4 und 1.9.1 bis 1.9.4 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich der im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs.1a BauGB festgesetzt.~~

~~Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1, M2 und M3) sind artenreiche Gehölzinseln sowie Solitärgehölze durch das Anpflanzen einheimischer und standortgerechter Gehölze gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes Umweltberichtes lt. Planeintrag zu entwickeln. In den bei M1 nicht bepflanzten Flächen ist eine~~

Wiesenansaat (mit hohem Wildkräuteranteil) vorzusehen. Da diese Flächen ~~(insbesondere mit M2)~~ M1 bis M3 auch zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Dachflächen dienen können, sind die Gehölzarten und das Saatgut entsprechend den Standortbedingungen zu wählen. Die Gehölze und die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften sind gegenüber den rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld Kühweid II" textlich unverändert.

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

2.1.1 Dachformen

Zulässig sind nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Oberhalb der zulässigen Wandhöhe an der Gebäudeseite entlang der Erschließungsstraße sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen sie die zul. Wandhöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 30 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt 3,0 m.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Zulässig sind Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,5 m.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedigungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft am nordöstlichen Gebietsrand sind nur als Holzzäune bis 2,0 m sowie als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, zulässig.

Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt und aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Der Abstand von Einfriedigungen zu frei geführten Feld-, Rad- und Fußwegen muss mindestens 1,0 m betragen; die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

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

Wasserhaushaltsgesetz

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II", 2. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.05.2011
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 10.05.2011
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 10.05.2011
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 12.05.2011
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 20.05. 2011 bis 20.06.2011
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 20.05. 2011 bis 20.06.2011
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 26.07.2011
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 26.07.2011
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 26.07.2011
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.07.2011
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.07.2011
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 05.08.2011 bis 05.09.2011
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.08.2011 bis 05.09.2011
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 13.09.2011
4.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 13.09.2011
4.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	keine Anregungen der Öffentlichkeit
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II", 2. Änderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.09.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Schorrenfeld-Kühweid II" sowie die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,94 ha. Er grenzt südlich an die Germersheimer Landstraße (K 3534) und die Straße „Im Schorrenfeld" und beinhaltet die Flurstücke Nr. 4040 (teilweise), 4066 (teilw.), 4074, 4074/1 bis 4074/24, 4074/25 (teilweise), 4076, 4078, 4079 (teilweise), 4080 und 4080/1.

§ 2 Inhalt

Teil	A	<u>Bestandteile</u>
	A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 06.09.2011, M 1:1.000
	A - 5	Hinweise, Anlage

Der Satzung beigefügt wird:

Teil	B	<u>Begründung</u>
	B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
	B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
	B - 3	Umweltbericht
		<u>Anlagen:</u>
B - 4		Kenndaten der Planung
B - 5		Übersichtsplan Geltungsbereich

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2011 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

Teil A - 5 Hinweise, Anhang

Empfehlungen und Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Richtlinien

1. Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist Aushubmaterial (Unterboden) vom jeweiligen Grundstück zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu berücksichtigen. Sollte dieses Regelwerk zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk zu beachten. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden genügen bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß der VwV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt zu prüfen.

2. Bodenverhältnisse/Gründung/Grundwasser

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de, bzw. Helfried.Goerlich@rpk.bwl.de, Fax: 07441/91480-99.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen, die wassergefährdende Stoffe lagern, abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden, ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionsschutzbehörde in einem gesonderten Verfahren einzuholen.

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

5. Altlasten

In der Planzeichnung sind zwei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Auf dem Flurstück Nr. 4078 der Gemarkung Huttenheim und angrenzend auf dem Flurstück 4074/25 ist der Altlasten-Altstandort Nr. 2683 (PHI 044), B-Fall (Entsorgungsrelevanz) (Bewertung: 10.06.2005) ohne Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ursache ist eine ehemalige Tankstelle in diesem Bereich.

Das bereits bebaute Flurstück Nr. 4076 der Gemarkung Huttenheim ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 5304 - Altstandort (PHI 0) bekannt.

Werden Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen im Bereich des o.g. Flurstückes oder anderer bestehender Industrieareale innerhalb des Plangebietes durchgeführt, ist das Umweltamt von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich zu beteiligen.

6. Archäologische Funde

Im Bereich nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Grabhügelfelder, die in der Liste der vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen im Landkreis Karlsruhe verzeichnet sind und nach § 2 DschG besonderen Schutz genießen. Archäologische Funde oder Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26) gemeldet werden.

7. Bauverbotsstreifen zur K3534

Zum Fahrbahnrand der K 3534 ist gem. § 22 StrG ein 15 m breiter Bauverbotsstreifen von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen, Werbeanlagen, Beleuchtungseinrichtungen) freizuhalten.

8. Sonstige Hinweise

8.1 Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sollen extensiv begrünt werden. Als Mindestmaßnahme sollte eine Extensivbegrünung mit einer

Substratstärke von mindestens 8 cm ausgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

8.2 Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen

Öffentliche Straßen und Parkplätze sollen blendfrei beleuchtet werden.

8.3 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen der EnBW. Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln wird darauf hingewiesen, dass Lagepläne für die genaue Leitungsauskunft beim RZ Nordbaden der EnBW eingeholt werden können.

8.4 Erdwärme

Für den eventuell geplanten Bau von Erwärmesonden wird auf die Regelungen des "Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des UM hingewiesen. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für BadenWürttemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

Anhang

Die Pflanzliste ist gegenüber der Pflanzliste zum Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II" nicht verändert.

Pflanzliste:

Für Gehölzpflanzungen sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Bäume,

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm:

- ▶ Stieleiche (Quercus robur)
- ▶ Hainbuche (Carpinus betulus)
- ▶ Esche (Fraxinus excelsior)
- ▶ Vogelkirsche (Brunus avium)
- ▶ Feldahorn (Acer campestre)
- ▶ Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- ▶ Gew. Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher,

in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm:

- ▶ Hasel (Corylus avellana)
- ▶ Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- ▶ Schlehe (Prunus spinosa)
- ▶ Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- ▶ Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- ▶ Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- ▶ Hartriegel (Cornus sanguinea)
- ▶ Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- ▶ Weißdorn (Crataegus monogyna)
- ▶ Rotdorn (Crataegus laevigata)
- ▶ Liguster (Ligustrum vulgare)

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
1. Anlass der Planung	31
2. Räumlicher Geltungsbereich	31
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	32
4. Bestandsaufnahme	33
5. Planungskonzeption	35
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	39
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	42
1. Räumlicher Geltungsbereich	42
2. Gestaltung baulicher Anlagen	42
3. Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	42
B - 3: Umweltbericht	45

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die gewünschte Ansiedlung eines Betriebes für Textilrecycling. Der Betrieb soll insbesondere den Bau einer Halle von ca. 40 x 135 m sowie Einrichtungen für soziale Dienste und Verwaltung sowie eine Erweiterungsfläche umfassen. Die Ansiedlung soll im Westen des Plangebietes auf den Flurstücken Nr. 4074 (teilw.), 4074/2, 4074/3, 4074/4 und 4074/5 erfolgen.

Um die wirtschaftliche Entwicklung von Philippsburg und des Stadtteils Huttenheim zu fördern, soll im Osten des Plangebietes die Möglichkeit für die Ansiedlung solch großflächigen Gewerbes eröffnet und hierfür im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung die baurechtliche Grundlage geschaffen werden. Hierzu sollen die gewerblichen Flächen im Westen des Plangebietes um ca. 8.000 m² vergrößert werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes können eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden, bestehende Infrastrukturen genutzt und so Synergien geschaffen werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplanung sind die hinzukommenden Gewerbegebiets-Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Ergänzendes, insbesondere zu den unveränderten Teilen der Planung, ist in der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II" dargelegt, auf die hiermit hingewiesen wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes stimmt mit den Flächen des Bebauungsplans "Schorrenfeld-Kühweid II", die nicht bereits Teil der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sind, überein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,94 ha. Er grenzt südlich an die Germersheimer Landstraße (K 3534) und die Straße „Im Schorrenfeld“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 4040 (teilweise), 4066 (teilw.), 4074, 4074/1 bis 4074/24, 4074/25 (teilweise), 4076, 4078, 4079 (teilweise), 4080 und 4080/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt (s. Anlage B-5).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Die hinzukommenden Gewerbeflächen liegen neben einer 'Siedlungsfläche (gewerbliche Nutzung), Bestand' im Übergangsbereich zwischen einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und einem regionalen Grünzug bzw. Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe II und sind deshalb vor dem Hintergrund des Ausformungsspielraumes des Regionalplans mit den raumordnerischen Vorgaben verträglich. Dies gilt um so mehr, da ein angemessener Ausgleich für die hinzukommenden Gewerbeflächen erfolgen soll und wie bisher zur weiträumigen Landschaft hin ein begrünter Gebietsrand vorgesehen wird.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser“ befindet und die geplanten Nutzungen an dieses Risiko anzupassen sind.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schorrenfeld-Kühweid II" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Schorrenfeld - Kühweid II" und grenzt im Nord-Osten an das Bebauungsplangebiet "Schorrenfeld - Kühweid II", 1. Änderung.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

4.1.1 Relief

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Altaue mit Wiesen, älteren Ackerbrachen und Äckern. Im Westen des Plangebietes besteht eine Versickerungsmulde, die verlegt werden soll.

4.1.2 Geologie und Boden

Im Raum Philippsburg stehen i.d.R. im oberflächennahen Bereich bis zu 4 m mächtige Auenlehme an, die stellenweise geringe organische Einlagerungen aufweisen. Diese werden von stark mächtigen Lockergesteinen (kiesigen Sande und Kiese) unterlagert, so dass von einem stark setzungsempfindlichen Untergrund auszugehen ist.

Die mineralischen Rohstoffe betreffend besteht ein geringes Lagerstättenpotenzial (Kategorie 1) das obere Kieslager betreffend (10-20 m).

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind ohne bedeutende landwirtschaftliche Nutzungseignung eingestuft (geringe Wertigkeit).

4.1.3 Klima

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung und Durchlüftung von Siedlungen oder für lokale Luftaustauschbeziehungen (geringe Wertigkeit).

4.1.4 Wasser und Wasserhaushalt

Grundwasser:

Im Planungsbereich ist gemäß Baugrunduntersuchung durch das Grundbauinstitut in Dortmund vom 18.02.2000 mit hoch anstehendem Grundwasser in Tiefen von ca. 1,30 m bis 2,10 m zu rechnen. Es ist eine Grundwasserströmung nach Westen in Richtung Pfinzkanal zu verzeichnen. Angesichts der gemessenen Stände ist beim Kanalbau eine Grundwasserabsenkung durchzuführen.

Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei Ausführung von unterkellerten Gebäuden müssen die Keller entsprechend grundwasserdicht ausgeführt bzw. abgedichtet werden.

Hochwasser:

Nach den uns im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines durch Dämme vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Bereichs. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen, 200jährigen oder Extrem-Hochwassers des Rheins besteht im Plangebiet Überschwemmungsgefährdung.

4.2 Erschließungssituation

Das Gebiet ist über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Im Schorrenfeld“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden (K 3534 mit Anschluss an L 602 und B 35).

4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Es bestehen bereits gewerbliche Nutzungen und Gebäude mit entsprechenden Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes.

4.4 Baugrund und Gründung

Es ist von einem stark setzungsempfindlichen Untergrund auszugehen (s. 4.1.2). Auf die Grundwasserproblematik wurde bereits in 4.1.4 hingewiesen. Ausführungen dazu enthalten das Bodengutachten des Grundbauinstitutes in Dortmund vom 18.02.2000 sowie das bodenmechanische Gutachten des Büros Geyer & Joswig vom 01.02.1994. Es wird darin empfohlen den Baugrund für Vorhaben ergänzend aufzuschließen.

4.5 Altlasten

In der Planzeichnung sind zwei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Auf dem Flurstück Nr. 4078 der Gemarkung Huttenheim und angrenzend auf dem Flurstück 4074/25 ist der Altlasten-Altstandort Nr. 2683 (PHI 044), B-Fall (Entsorgungsrelevanz) (Bewertung: 10.06.2005) ohne Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ursache ist eine ehemalige Tankstelle in diesem Bereich.

Das bereits bebaute Flurstück Nr. 4076 der Gemarkung Huttenheim ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 5304 - Altstandort (PHI 0) bekannt.

Werden Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen im Bereich des o.g. Flurstückes oder anderer bestehender Industrieareale innerhalb des Plangebietes durchgeführt, ist das Umweltamt von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich zu beteiligen.

5. Planungskonzeption

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im westlichen Teil des Plangebietes größere Flächen für die gewerblichen Nutzung bereitzustellen und einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Zur Ausbildung eines geordneten Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird das dort erweiterte Gewerbegebiet zur Landschaft hin durch Bäume abgegrenzt.

5.2 Nutzungskonzept

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und als Ergänzung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen sind im Plangebiet gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Da das Plangebiet für unterschiedliche Betriebsgrößen ausgelegt sein soll, wird außer der offenen auch die abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen ohne Längenbeschränkung entspricht, um auch der Ansiedlung großer Betriebe eine entsprechende Flexibilität einzuräumen. Die offene Bauweise dient zudem der Gliederung am Gebietsrand und -eingang und damit dem Orts- und Landschaftsbild.

Die Zulässigkeit der Nutzungen in der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche wird wie in den sonstigen Gewerbegebietsflächen geregelt:

Um die sich gegenseitig negativ beeinflussenden Auswirkungen der Nutzungen „Gewerbe“ und „Wohnen“ zu minimieren, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Die Integration der Wohnung in das Betriebsgebäude sowie die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnfläche soll eine angemessene Wohnnutzung gewährleisten, gleichzeitig jedoch eine überwiegende Wohnnutzung verhindern, um den Gebietscharakter zu wahren.

Die Homogenität des Gewerbegebietscharakters soll zudem durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ gewahrt werden. Ausgeschlossen wird ebenfalls die Nutzung „Tankstelle“, aufgrund der Lage des Gebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

5.3 Erschließung

Die Erschließungsstruktur wird aufgrund der Planänderung nicht geändert. Die Versickerungsmulde im Westen des Plangebietes soll in der Fläche M1 unter Berücksichtigung der hinzukommenden gewerblichen Flächen neu erstellt werden.

5.3.1 Äußere Anbindung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über das örtliche Straßennetz. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über den vorhandenen Anschluss von der K 3534 mit direkter Verbindung zur L 602 und B 35.

5.3.2 Innere Erschließung

Die Sticherschließung „Im Schorrenfeld“ ist ergänzt um eine Ringerschließung.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Bereich der inneren Erschließungsstraße ist die Realisierung von einseitig parallel zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen im Verlauf des neu zu errichtenden Steckenabschnittes der Ringerschließung vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachgewiesen.

5.3.4 Fuß- und Radwege

Die Anbindung des Gebietes an die bestehenden Strukturen insbesondere des Feldwegenetzes soll auch weiterhin gewährleistet sein. Aus diesem Grund sind Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich öffentlicher Grünflächen von der inneren Erschließungsstraße zum Siedlungsrand vorgesehen. Diese dienen gleichzeitig als landwirtschaftliche Erschließungswege.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz (Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Mischwasserkanal in der

bestehenden Ringstraße zur Kläranlage Philippsburg als Freispiegelleitung und Druckleitung).

5.4.2 Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen über Muldenversickerung abgeleitet werden. Dadurch ist einerseits den wasserrechtlichen Anforderungen entsprochen, andererseits wird gewährleistet, dass die Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes zur abwassertechnischen Entsorgung ausreicht. Gleichzeitig wird auch die dezentrale Versickerung grundsätzlich ermöglicht.

5.4.3 Strom/Gas/Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Niederspannung-Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die erforderliche im Gebiet Umspannstation ist über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.4.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung durch die Gemeinde erfolgt als Ringleitung.

5.5 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Bebauungsvorschlags, sowie der Bestandsaufnahme und der Grünordnungskonzeption entwickelt und wird bei der Planänderung analog aufgegriffen.

Neben der gestalterischen Einbindung bewirkt eine Begrünung eine qualitative Verbesserung des Lebensraumes. Die Änderung des Bebauungsplans §1a BauGB als Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich der bisherigen Ausgleichsfläche M1 zu werten.

5.5.1 Eingriffsbewertung/Flächenverteilung

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Umweltbericht beschrieben. Auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist dort der

Ausgleichsbedarf aufgrund der Bebauungsplanänderung ermittelt und das entsprechende Ausgleichskonzept mit einem planexternen Ausgleich dargelegt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und realisierten Ausgleichsfläche M1 als künftige überbaubare Fläche festgesetzt wird. Im Ergebnis wird die Kompensation der Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanänderung erreicht.

5.5.2 Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept / Grünordnungskonzeption

Die Planänderung greift das grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept des Bebauungsplanes "Schorrenfeld-Kühweid II" analog auf. Dieses ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II" dargelegt und bleibt in den unveränderten Teilen der Planung unverändert gültig.

Pflanzgebot innerhalb der Gewerbegebietsflächen

Die Pflanzgebote in der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche sind analog zu den bestehenden Gewerbegebieten des Bebauungsplanes "Schorrenfeld-Kühweid II" übernommen. Am Rand dieser Gewerbegebietsfläche sind insbesondere zur Einbettung in die Landschaft analog zur bisherigen Planung Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sollen durch einheimische und standortgerechte Gehölze gestaltet werden, um einen durchgrünten Gebietscharakter sicherzustellen und können insbesondere im Inneren des Gebietes (M3, Überlauf für private Versickerungsanlagen) und in der Ausgleichsfläche M1 zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen. In der Grünfläche M1 sind drei zu pflanzende Bäume an den nord-westlichen Gebietsrand verschoben, um leichter eine Muldenfläche anlegen zu können.

Monitoring

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung ist spätestens zwei Jahre nach Bauabnahme eine Begehung im Gebiet vorgesehen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Nutzungskonzept (Kapitel 5.2) festgesetzt.

Des Weiteren sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig, da im Plangebiet höherwertige gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen und diese zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hier nicht erwünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Begrenzung der Grundflächenzahl verhindert eine zu große Versiegelung und Dichte im Plangebiet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der zulässigen Wandhöhen bzw. Firsthöhen bei geneigten Dächern soll eine zu große Dichte im Plangebiet verhindern und das Landschaftsbild schützen. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhen für notwendige, technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile lässt dabei für diese einen angemessenen und flexiblen Spielraum.

6.3 Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend dem Nutzungskonzept (Kapitel 5.2) festgesetzt.

6.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhenlage verhindert im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen zu große Höhen der baulichen Anlagen.

6.5 Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Bestimmungen zur Lage der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und schaffen Gebietsqualität durch straßenbegleitende begrünte Randbereiche. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes

mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind hiervon ausgenommen, um die Erschließung des Gebiets zu gewährleisten.

6.6 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen

Um die Zufahrtsmöglichkeit von der Germersheimer Landstraße zu verhindern, ist dort klarstellend ein Zufahrtsverbot aufgenommen.

6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung (vgl. auch Kap. 5.4.2) dienen dem Wasserschutz vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung und sollen die fachgerechte und dauerhaft ausreichende Versickerung sicherstellen.

6.8 Grünflächen

Die Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechen der Grünordnungskonzeption (vgl. Kap. 5.5.2) und dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der dauerhaften ökologischen und städtebaulichen Gebietsqualität. Rad-, Fuß- und Feldwege, notwendige Grundstückszufahrten sowie ausreichend Flächen für die Versickerung unverschmutzten Regenwassers sollen gleichwohl flexibel möglich bleiben.

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

Die zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen dient dem Wasserschutz.

Die Festsetzungen zum Bodenschutz dienen dem Schutz des Bodens. Darüber hinaus wird durch versickerungsfähige Stellplätze und versickerungsfähige notbefahrbare Wege ebenfalls der Boden geschützt und die Grundwasserneubildung gefördert.

Darüber hinaus wird auch durch die Festsetzung zu Flächen mit Altlastenverdacht einer Wassergefährdung des Grundwassers und bei Hochwassers vorgebeugt.

Insektenfreundliche Leuchtmittel sind zum Schutz der Insekten festgesetzt.

Inzwischen gibt es neben auch Natriumdampf-Hochdrucklampen auch insektenfreundliche LED-Lampen, die kein warmes Licht haben.

Entsprechend dem Umweltbericht werden im MI1 für Zauneidechsen und Grüne Strandstrecken Habitatstrukturen an der dort neu geplanten Versickerungsmulde und Besonnung durch lückige Bepflanzung vorgesehen. Die alte Versickerungsmulde kann erst verfüllt werden, wenn die neue hergestellt ist, so dass diese Tierarten rechtzeitig dorthin ausweichen können, oder eine ökologische Baubetreuung ist vorzusehen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im Plangebiet sind zur fach- und standortgerechten Ausbildung und zum dauerhaften Erhalt einer guten ökologischen und stadtgestalterischen Qualität hinreichend flexible Anpflanzungsfestsetzungen mit Erhaltungsbindung im Sinne der Grünordnungskonzeption (vgl. Kap. 5.5.2) getroffen. Festgesetzt sind hierzu insbesondere Begrünungen am Gebietsrand zum Schutz des Landschaftsbildes, gliedernde und straßenbegleitende Bäume, Bäume bzw. Sträucher mit flexiblen Standorten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flächen für Stellplätze sowie Fassadenbegrünungen. Vorgaben zur fachgerechten Bepflanzung sind der DIN 18916, der DIN 18917 und der DIN 18919 zu entnehmen.

6.11 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen

Die Duldungspflicht von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen kann entfallen, da die Erschließungsstraße bereits besteht.

6.12 Kompensationsmaßnahmen und -flächen im Plangebiet

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe durch die dauerhafte ökologische Aufwertung von Flächen. Darüber hinaus sind die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben.

Der Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen wird außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert. Für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden bleibt zwar rechnerisch ein geringes Defizit bestehen. Der Kompensationsumfang wird jedoch aufgrund der umfangreichen Teilentsiegelungs- und Rückbauflächen als ausreichend erachtet (vgl. Umweltbericht).

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,94 ha. Er grenzt südlich an die Germersheimer Landstraße (K 3534) und die Straße „Im Schorrenfeld“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 4040 (teilweise), 4066 (teilw.), 4074, 4074/1 bis 4074/24, 4074/25 (teilweise), 4076, 4078, 4079 (teilweise), 4080 und 4080/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt (s. Anlage B-5).

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die geänderten Planungsteile analog zu den örtlichen Bauvorschriften „Schorrenfeld-Kühweid II“ mit gleicher Begründung:

2. Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft zu wahren, werden nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer zugelassen.

Um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Die Abmessungen der Anlagen und deren Übertagbarkeit der Gebäude insbesondere entlang der Erschließungsstraße werden zur Wahrung einer einheitlichen Höhenentwicklung begrenzt.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der Nähe zur Landstraße und zu Siedlungsbereichen mit Wohnnutzung und damit verbundener Störungseffekte nicht zugelassen.

Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes z.B. am Gebietseingang sind in angemessenen Abmessungen möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

3. Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sollen Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft am nordöstlichen Gebietsrand nur als Holzzäune bzw. als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Sind aus Sicherheits-

gründen höhere Metallzäune erforderlich, so sollen diese mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bleiben, um eine Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung zu vermeiden. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Gewerbegebiet	71.685
Verkehrsfläche	7.675
öffentliche Grünflächen	9.290
private Grünflächen	10.775
Gesamtfläche	99.425

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

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

1. Planungsziele

Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im westlichen Teil des Plangebietes größere Flächen für die gewerblichen Nutzung bereitzustellen und einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Zur Ausbildung eines geordneten Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird das dort erweiterte Gewerbegebiet zur Landschaft hin durch Bäume abgegrenzt.

2. Verfahrensablauf

Die Stadt Philippsburg hat am 10.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2011 fand vom 20.05.2011 bis zum 20.06.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel dazu vom 20.05.2011 bis zum 20.06.2011 statt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2011 fand vom 05.08.2011 bis zum 05.09.2011 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 05.08.2011 bis zum 05.09.2011 beteiligt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.09.2011 nach der Abwägung vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Bekanntmachung vom rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Durch eine ökologische Bilanzierung des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Bestand und nach einer artenschutzrechtlichen Begehung wurde ermittelt, welche Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bewirkt werden. Die Bilanzierung erfolgte nach der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (LfU 2005) und der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' (Umweltministerium Baden Württemberg 2006).

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach Biotoptypen zeigt auf, dass der Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert wird. Für die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden bleibt zwar rechnerisch ein geringes Defizit bestehen. Der Kompensationsumfang wird jedoch aufgrund der umfangreichen Teilentsiegelungs- und Rückbauflächen als ausreichend erachtet.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Die Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung führte im Wesentlichen zur Aufnahme von Hinweisen. Vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wurde im Umweltbericht der externe Kompensationsbedarf dargelegt. Die Anregung, von Versickerungsmulden im gesamten Plangebiet abzusehen, bis der Altlastenverdacht auf allen Teilflächen des Gewerbegebietes beseitigt ist wird in diesem Umfang nicht gefolgt, da die getroffenen Festsetzungen als hinreichend erachtet werden, insbesondere da für die bekannten Altlastenverdachtsflächen eine Versickerung ausgeschlossen ist und ansonsten, u.a. im Bereich der neu geplanten Mulde, kein Altlastenverdacht besteht.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Nachfolgend sind die wesentlichen zusätzlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes und des Regionalverbandes wurde der Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Abschluss eines raumordnerischen Vertrages mit dem Regionalverband vorgeschaltet. Ein Hinweis zum Thema Erdwärme wurde aufgenommen.

5. Wahl der Planungsvariante

Bei der Alternativenprüfung wurde als Ergebnis des Auswahl- und Abwägungsprozesses die im Bebauungsplan festgesetzte Planungsvariante gewählt. Diese ist analog zur bestehenden Bebauungsplanung aufgebaut und ermöglicht die geplante Baugebietserweiterung im Geltungsbereich, die über die bestehende Verkehrserschließung mit erschlossen werden kann.