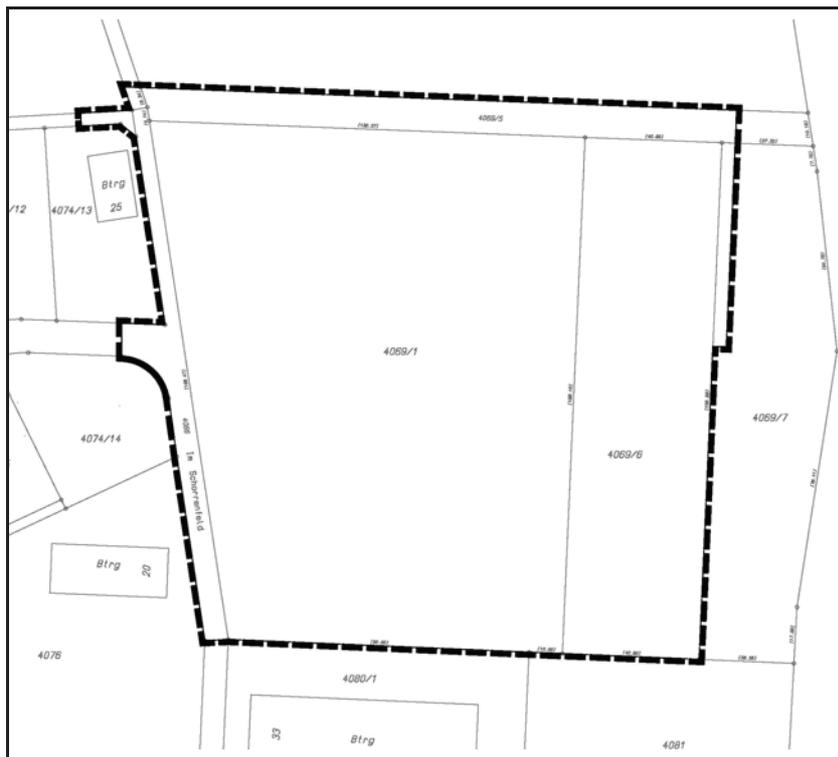


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 1. Änderung"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
• • • ber 2010

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Philippsburg**

# **Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 1. Änderung"**

**- Fassung zur Satzung -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Ute Nolda (Umweltbericht)

## **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

Oktober 2010

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

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

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Bestands- und Maßnahmenplan
- B - 7 Abschätzung des Artenpotentials
- B - 8 Zusammenfassende Erklärung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- sind auf dem Betriebsgrundstück maximal drei Wohneinheiten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer insgesamt Wohnfläche bis max. 250 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Die Wohnfläche darf dabei 25 % der Betriebsfläche nicht überschreiten und ist in einem Betriebsgebäude zu integrieren. Selbstständige 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.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die mit den Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis auf 1,0 überschritten werden darf.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

### **1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Das maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH=Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss) beträgt im GE1 101,00 m üNN sowie für das GE2 102,50 m.

### **1.5 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)**

#### **1.5.1 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.

#### **1.5.2 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.

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

Das auf den Dachflächen des privaten Grundstückes anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" abzuleiten und dort über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern.

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

Auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Wege" sind befestigte Rad-, Fuß- und Feldwege zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" dient zur Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser und ist mit entsprechenden Gehölzarten und entsprechendem Saatgut zu bepflanzen. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

## **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 Habitatstrukturen für Zauneidechse**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" sind Quadersteine im oberen Böschungsbereich der Mulde als Habitatstrukturen für Zauneidechsen einzubauen.

### **1.8.3 Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g-I 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 Wasserbehörden

de / Immissionsschutzbehörde 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.

### **1.8.5 Leuchtmittel**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

### **1.8.6 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

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

### **1.9.1. Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Wege" ist einseitig eine Baumreihe mit Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind als standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

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 innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme

durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.

#### **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 1.8.2 und 1.9.1 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich der im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### **2.1.1 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 zulässige 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.

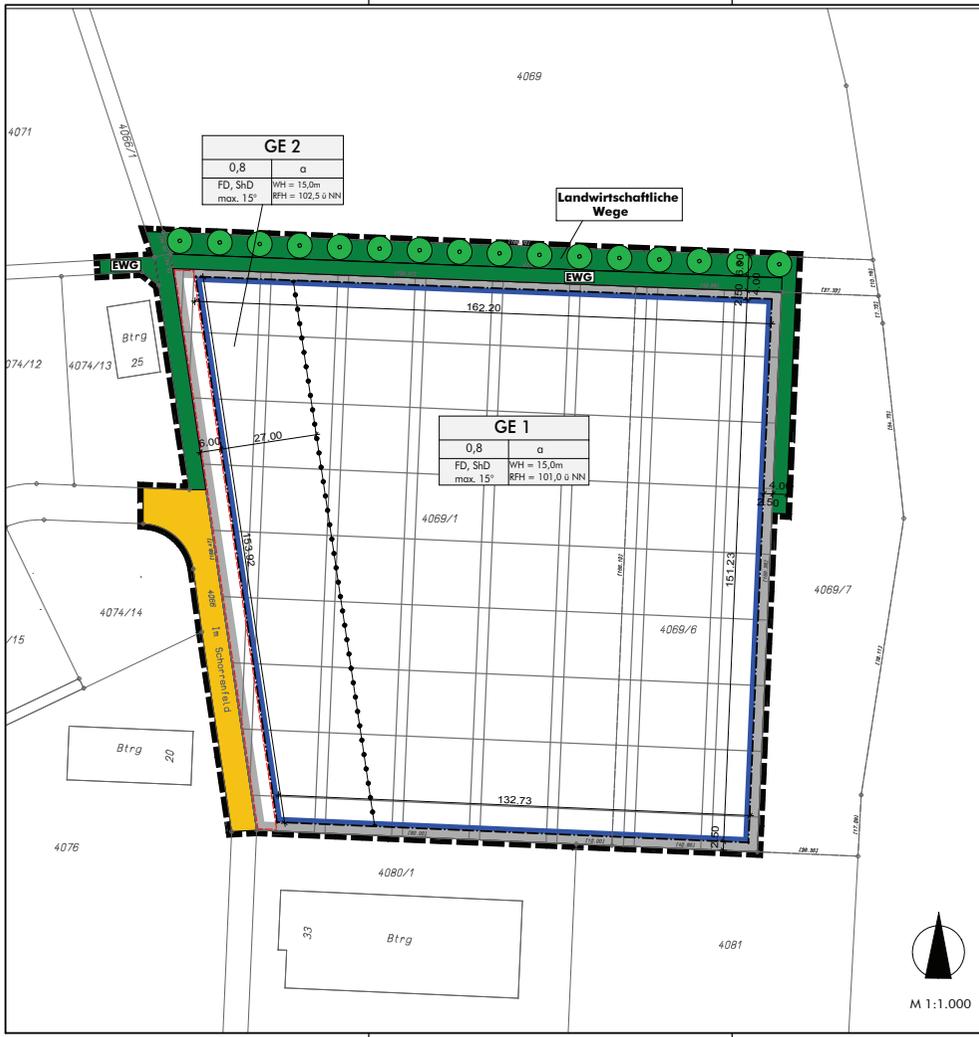
### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **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



### Legende

#### I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

WH Wandhöhe

RFH Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung)

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Wege"

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün"

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Bäume

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

Zulässige Dachformen

FD Flachdach  
ShD Sheddach  
max. 15° maximal zulässige Dachneigung

III. Hinweise

14.10 Bemäßung in Meter

Flurstücksgrenze lt. Kataster  
Flurstücksnummer lt. Kataster

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GE		Bauweise
	0,8	a	
Grundflächenzahl	0,8	a	
zulässige Dachform/ Dachneigung	FD, ShD max. 15°	WH = 15,0m RFH = 101,0 ü NN	Wandhöhe Oberkante Rohfußboden

# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

### "Schorrenfeld Kühweid II - 1. Änderung"

Fassung zur Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Auftraggeber:

Stadt Philippsburg  
Rote-Tor-Straße 6-10  
76661 Philippsburg

Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinde-ratsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 21.09.2010 werden bestätigt.

Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den 20.10.2010

Stefan Martus, Bürgermeister

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gericke - Biberach  
Pflanzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: EG

Gez.: bf, 07.07.2010

Karlsruhe, den 04.11.2010

Dr.-Ing. F. Gericke

Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2010 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB nach Genehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Stadt Philippsburg, den

H/B = 297 / 619 (0.18m²)

Allplan 2009

# Teil A - 4 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

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 bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß der VwV Boden einhalten.

### Gewässerökologie

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 Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines 200jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen.

### Gewässerschutz/Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-Mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt,

Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon: 07441/91480-57, Fax: 07441/91480-99, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

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.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Überflurhydranten müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen - vom 10.12.2004 - sind zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

# Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

### 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

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009, BGBl I 2009, 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)

### DIN 18005

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

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz vom 31.7.2009 (Erstverkündung), BGBl I 2009, 2585

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 802, 808)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II - 1. Änderung"

1.	<b>Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB</b>	<b>am 08.06.2010</b>
2.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	<b>Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>am 08.06.2010</b>
2.2	<b>Ortsübliche Bekanntmachung Informationsveranstaltung</b>	<b>am 10.06.2010</b>
2.3	<b>Öffentliche Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger</b>	<b>am 24.06.2010</b>
2.6	<b>Erörterungstermin zur frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>am 24.06.2010</b>
3	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
3.1	<b>Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf</b>	<b>am 20.07.2010</b>
3.2	<b>Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>am 20.07.2010</b>
3.3	<b>Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung sowie aller bisher eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>am 20.07.2010</b>
3.4	<b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	<b>am 22.07.2010</b>
3.5	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>vom 26.07.2010 bis 30.08.2010</b>
3.6	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>vom 30.07.2010 bis 30.08.2010</b>
4	<b>Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB</b>	
4.1	<b>Abwägungsentscheidung</b>	<b>am 21.09.2010</b>
4.2	<b>Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>am 21.09.2010</b>
4.3	<b>Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>keine Anregungen</b>
5	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB</b>	<b>am</b>

## Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld - Kühweid II - 1. Änderung"

### Aufgrund

#### § 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und

#### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) und

#### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.09.2010 den Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften 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 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.), 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.).

### §2 Inhalt

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 7.07.2010 , M 1:500

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

#### **Anlagen**

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Bestands- und Maßnahmenplan
- B - 7 Abschätzung des Artenpotentials

**§ 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 21.09.2010 wird bestätigt.**

**Stadt Philippsburg**

**Philippsburg, den 20.10.2010**

**Martus, Bürgermeister**

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

### B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen . . . . . 24

1. Anlass der Planung . . . . .	24
2. Räumlicher Geltungsbereich . . . . .	24
3. Einordnung in übergeordnete Planungen . . . . .	24
3.1 Landesentwicklungsplanung . . . . .	24
3.2 Regionalplanung . . . . .	24
3.3 Flächennutzungsplanung . . . . .	25
3.4 Verbindliche Bauleitplanung . . . . .	25
4. Bestandsanalyse . . . . .	25
4.1 Gelände . . . . .	25
5. Ziele der Planung . . . . .	27
5.1 Grundzüge der Planung . . . . .	27
5.2. Nutzungskonzept . . . . .	28
5.3 Erschließung . . . . .	28
5.5 Grünordnung . . . . .	29
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen . . . . .	30

### B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften . . . . . 35

6.1 Geltungsbereich . . . . .	35
6.2 Ziele der Planung . . . . .	35
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen . . . . .	35
6.4 Einfriedungen . . . . .	36

### B - 3: Umweltbericht . . . . . 38

3.1. Allgemein . . . . .	38
3.2 Beschreibung der Bestandssituation . . . . .	38
3.2 Umweltrelevante Veränderungen . . . . .	39
3.3 Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG - Kompensationsmaßnahmen . . . . .	39
1.4 Artenschutzrechtliche Abhandlung . . . . .	45
1.5 Aussagen zur Umweltverträglichkeit . . . . .	45

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

In dem bestehenden Gewerbegebiet Schorrenfeld - Kühweid II möchte sich ein Holzgroßhandel mit Logistikzentrum ansiedeln und vergrößern. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke am Nordostrand des Gewerbegebietes Schorrenfeld - Kühweid II decken jedoch nicht im vollen Umfang den Flächenbedarf mit Erweiterungspotential ab. Um eine größere, zusammenhängende Gewerbefläche zu erhalten, ist der vorhandene landwirtschaftliche Weg zu verlegen und die Gewerbeflächen nach Osten hin über den bestehenden Geltungsbereich hinaus auszuweisen.

Da die Planung aus dem bestehenden Planungsrecht nicht entwickelt werden kann, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 (DS-Nr:095/2010/GR) beschlossen, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Schorrenfeld - Kühweid II" zu ändern.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.), 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### **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.

Der Regionalplan weist die Fläche des bestehenden Bebauungsplans "Schorren-

feld - Kühweid II" als 'Siedlungsfläche (gewerbliche Nutzung), Bestand' aus. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Osten liegt in einem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Erweiterung deshalb nicht entgegen. Die übrigen Änderungspunkte sind regionalplanerisch nicht relevant.

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**

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schorrenfeld-Kühweid II" als gewerbliche Baufläche und die östlich angrenzende Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Erweiterungsbereich erforderlich oder der vorzeitige Bebauungsplan ist vom Landratsamt Karlsruhe zu genehmigen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Schorrenfeld - Kühweid II", der diese Fläche bereits als Gewerbegebiet ausweist.

Der Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - 1. Änderung" wird den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II" in seinem Geltungsbereich ersetzen.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

#### **4.1.1 Boden / Geologie**

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 (kiesige Sande und Kiese) unterlagert, sodass 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.

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

##### **Gewässerökologie / 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 Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines 200jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen.

## 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

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schorrenfeld-Kühweid II' (rechtskräftig seit dem 06.11.2003), ist der Großteil der Flächen bereits Bauland für gewerbliche Nutzung. Dementsprechend werden in diesem Bereich Erdmassen sowie Kies und Sand gelagert.

Ein Schotterweg verläuft am Nordwestrand; an seinem östlichen Rand wurden im Zuge der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Bäume (Eichen) in einem Wiesenstreifen gepflanzt. Ein anderer Schotterweg verläuft von Ost nach West ungefähr mittig durch den 'Veränderungsbereich'.

Die Erweiterungsfläche außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Schorrenfeld - Kühweid II" wird südlich des vorhandenen Schotterweges als landwirtschaftliche Fläche genutzt, nördlich als Wiesenfläche.

## 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 zu untersuchen.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden.

Durch die Ausweisung einer größeren zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche soll die Möglichkeit für die Ansiedlung eines großen Betriebes mit Erweiterungspotential geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei an die bereits bestehenden Festsetzungen im Bebauungs-

plan "Schorrenfeld - Kühweid II" und sind für eine flächenhafte, gewerbliche Bebauung modifiziert.

Die bestehende Wegeverbindung durch die Gewerbefläche soll weiterhin aufrechterhalten werden und wird an den nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche verlagert.

Ebenso soll das Versickerungskonzept der Dachflächenentwässerung beibehalten werden, für das auf öffentlicher Fläche einen Entwässerungsgraben geschaffen wird, der an den westlich bereits vorhandenen Entwässerungsgraben angeschlossen wird.

## **5.2. Nutzungskonzept**

Die bereits größtenteils bestehende gewerbliche Nutzung wird nach Osten hin erweitert, um damit eine große, flächenhafte Betriebsansiedlung zu ermöglichen. Die abweichende Bauweise, welche der offenen ohne Längenbeschränkung entspricht, wird festgesetzt, um dem entsprechend großen Betriebsgebäude Rechnung zu tragen.

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 des bestehenden Gewerbegebiets "Schorrenfeld-Kühweid II" soll weiter aufrecht erhalten werden; daher werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie „Vergnügungsstätten" ausgeschlossen.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

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.

Die erweiterte Gewerbefläche liegt an der bereits vorhandenen Ringerschließung „Im Schorrenfeld“ .

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf dem Privatgrundstück nachgewiesen.

### **5.3.3 Fuß- und Radwege**

Die Anbindung des Gebietes an die bestehenden Strukturen insbesondere des Feldwegenetzes soll auch weiterhin gewährleistet sein. Aus diesem Grund ist die durch die Gewerbefläche verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlichen Gebietsrand in den Bereich der öffentlichen Grünfläche verschoben. Diese dient gleichzeitig als landwirtschaftlicher Erschließungsweg.

## **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 Grünfläche über Muldenversickerung abgeleitet werden. Dadurch ist einerseits den wasserrechtlichen Anforderungen entsprochen, andererseits wird gewährleistet, dass die Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes zur abwassertechnischen Entsorgung ausreicht.

## **5.5 Grünordnung**

Das bestehende Grünkonzept soll auf der erweiterten Gewerbegebietsfläche fortgeführt werden.

Zur äußeren Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebiets nach Norden hin zur Landschaft entsteht entlang der öffentlichen Grünfläche eine Baumreihe.

Für die auf dem Grundstück bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die für die darüber hinaus gehende Eingriffe wurde ein Kompensationskonzept erarbeitet, das als wesentliche Kompensationsmaßnahme die Umwandlung der verbleibenden Wiesen- und Ackerfläche östlich des Geltungsbereichs bis zum Waldrand zu einem abgestuften Waldrand vorsieht.

Zur Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Juni 2010 eine Übersichtsbegehung im Gelände durchgeführt; dabei erfolgte eine Abschätzung des Artenpotentials (siehe dazu Anlage B - 4 ). Unter Berücksichtigung eines Baubeginns im Spätsommer/Herbst oder Winter (zum Schutz brütender Vögel) und des Einbaus von Quadersteinen im oberen Böschungsbereich der Mulde im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs (als Habitatstrukturen für Zauneidechsen), kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bewirkt werden.

## **5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als GE führt die bereits bestehende Gebietsnutzung auch auf die Erweiterungsfläche fort.

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 des bestehenden Gewerbegebiets „Schorrenfeld - Kühweid II“ soll weiter aufrecht erhalten werden; daher werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen.

Da für Betriebe dieser Art und Größenordnung eine eigene Tankstelle zur Versorgung des eigenen Fuhrparks nicht ausgeschlossen werden soll, sind Tankstellen zugelassen.

## **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.6.2.1 Grundflächenzahl**

Um im Plangebiet die Ansiedlung einer flächenhaften, großen Bebauung zu ermöglichen, ist es vernünftigerweise geboten, die Grundflächenzahl von 0,8 mit den Flächen von Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen auf 1,0 zu erhöhen. Durch die konzentrierte versiegelte Fläche sind jedoch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belüftung (Luftaustausch) und die Aspekte des Brandschutzes nicht beeinträchtigt. Ebenso wird durch die Lage des Baufeldes am Gebietsrand eine zu große Verdichtung zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken vermieden.

Entgegenstehende sonstige öffentlichen Belange sind nicht ersichtlich.

### **5.6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Nach dem im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines durch Dämme vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Bereichs. Aufgrund der Vorgaben von Überflutungstiefen von bis zu 1,0m und in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II" wird die max. zulässige EFH-Höhenlage für den Bereich GE1 mit 101,00 m ü. NN festgesetzt, sodass eine entsprechende Sicherheit, die Höhenlage baulicher Anlagen betreffend, gegeben ist.

Für den Bereich GE2 entlang der Erschließungsstraße dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, insbesondere Verwaltungsgebäude, auch auf bis zu 102,50 m erhöht werden.

### **5.6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um auch der Ansiedlung großer Betriebe eine entsprechende Flexibilität einzuräumen.

Da die offene Bauweise auf max. 50 m begrenzt ist, ist für größere Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der diese Längenbegrenzung entfällt.

### **5.6.4 Flächen für Stellplätze**

In Anlehnung an die bestehende Gebietsgestaltung und Anordnung von Stellplätzen wird auch hier im Bereich zur öffentlichen Fläche eine Fläche für Stell-

plätze ausgewiesen. Bauliche Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen sind in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Die ausgewiesene überbaubare Fläche bietet dafür ausreichend Möglichkeiten.

#### **5.6.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser**

Um trotz der großen Flächenversiegelung das auf den Dachflächen des privaten Grundstückes anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf direkt wieder zuzuführen, ist die Ableitung in die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" und dort die Versickerung über die bewachsene Bodenzone durch Mulden festgesetzt.

#### **5.6.6 Anpflanzen von Bäumen**

Durch die anzupflanzenden, zu pflegenden und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzenden Bäume soll eine dauerhafte Begrünung der öffentlichen Grünflächen erreicht werden.

#### **5.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **Bodenschutz**

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

Zum Schutz des Mutterbodens ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden.

Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

**Habitatstrukturen für Zauneidechsen**

Durch den Einbau von Quadersteinen entlang des oberen Böschungsbereiches der festgesetzten Entwässerungsmulde soll ausreichend Lebensraum für Zauneidechsen auch zukünftig sichergestellt werden.

**Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

**Leuchtmittel**

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

# Teil B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.), 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung Wert gelegt.

### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.3.1 Dachformen**

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

#### **6.3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und in ihrer Größe sowie Farbe beschränkt, um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen zu begrenzen, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der damit verbundenen Störungseffekte für die Bebauung der Nachbargrundstücke und im Plangebiet sowie auf die Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes "Schorrenfeld - Kühweid II" z.B. am Gebietszugang in den dort festgesetzten Abmessungen möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

## 6.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ist die Gestaltung der Einfriedungen eingeschränkt. Um einen natürlichen, in die Umgebung sich einpassenden Charakter zu ermöglichen, sind Einfriedungen 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.

Sind aus Sicherheitsgründen 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

## **B - 3: Umweltbericht**

### **3.1. Allgemein**

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die umweltfachliche Beurteilung der Planänderung; folgende Aspekte werden dargelegt:

- Darstellung der Eingriffssituation gemäß § 14 BNatSchG
- Darstellung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG
- Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Aussagen erfolgen auf Basis einer Bestandsanalyse, die sich jedoch - aufgrund der relativ geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes - auf eine Beschreibung der Biotopstruktur und der Bodenverhältnisse im 'Veränderungsbereich' beschränkt.

Danach werden die durch die Planänderung bewirkten umweltrelevanten Veränderungen dargelegt.

Auf der Grundlage dieser Informationen werden anschließend die o.g. Aspekte abgeleitet und dargelegt.

### **3.2 Beschreibung der Bestandssituation**

Die Fläche des Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich eine Fläche von rund 2,8 ha umfasst, ist heute durch Teilflächen ausgedehnter Wiesen- und Ackerflächen, Straßenflächen am Südwestrand des Geltungsbereichs und Schotterwegen geprägt. Ein Schotterweg verläuft am Nordwestrand; an seinem östlichen Rand wurden im Zuge der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Bäume (Eichen) in einem Wiesenstreifen gepflanzt. Ein anderer Schotterweg verläuft von Ost nach West ungefähr mittig durch den 'Veränderungsbereich'.

Die ackerbauliche Fläche erstreckt sich zwischen dem östlichen Waldgebiet südlich des Ost-West verlaufenden Schotterweges bis zur Grenze des rechtskräftigen Geltungsbereichs. Auf der Ackerfläche wird in 2010 Mais angebaut.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schorrenfeld-Kühweid II' (rechtskräftig seit dem 06.11.2003) ist ein Teil der Wiesenflächen 'Bauerwartungsland'. Dementsprechend werden in den Flächen Erdmassen sowie Kies und Sand gelagert; die Wiesen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und tendieren zur Ruderalisierung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist GE-Flächen mit einer GRZ von 0,8

aus. An den jeweils östlichen und nördlichen Rändern sind Baumpflanzungen festgesetzt. Der Ost-West verlaufende Schotterweg sollte als 'öffentliche Grünfläche' erhalten werden.

Zur Darstellung der Bestandssituation siehe Anlage B - 6.

Der Boden im Planungsgebiet ist vorwiegend aus ungleich mächtigen Decken von nährstoffreichem Auelehm oder Schlick über Sand und Kies mit stark schwankendem, relativ hoch anstehendem Grundwasser charakterisiert. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist relativ hoch (Ackerzahl zwischen 66 und 73, Vorrangflur).

### 3.2 Umweltrelevante Veränderungen

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bewirkt umweltrelevante Veränderungen vorrangig aufgrund folgender Aspekte:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen in östliche Richtung; somit sind auch Flächen betroffen, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Überbauung festgesetzt ist.
- Ausweisung eines Baufensters über den gesamten zu überplanenden Bereich; dadurch muss der vorhandene und im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte landwirtschaftliche Weg bzw. Radweg verlegt werden. Eine Verlegung an den Nordrand des Bebauungsplangebietes ist geplant. Zudem wird eine Verbindung zwischen dem neuen und bestehenden Weg (aus dem östlichen Wald kommend) am östlichen Rand des Geltungsbereichs geschaffen.
- Die Gebäudehöhe soll auf 15 m festgesetzt werden und überschreitet damit um 3 Meter die bisher festgesetzte Gebäudehöhe.
- Eine Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 auf 1,0 durch weitere befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen) wird ermöglicht
- Gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden eine Tankstelle und ein Waschplatz (für eigene Fahrzeuge) zugelassen.
- Es ist eine Verlegung und Verlängerung des Entwässerungsgrabens (zur Versickerung des Dachflächen- und Oberflächenwassers) geplant.

### 3.3 Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG - Kompensationsmaßnahmen

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff BNatSchG sind zum einen die heute geltenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans relevant. Für den Erweiterungsbereich, der außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, wird der reale Bestand berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Eingriffsumfangs sind folgende Aspekte relevant:

- die Veränderung der Flächennutzung/der Biotopstrukturen
- die Versiegelungsbilanz
- die Veränderung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume

Diese Aspekte werden im Folgenden für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Schorrenfeld-Kühweid II' dargelegt:

#### Veränderung der Flächennutzung/der Biotopstrukturen

Bestandssituation (innerhalb rechtskräftigem B-Plan sowie im Erweiterungsbereich):

- B-Plan	Siedlungsfläche (GE, GRZ 0,8)	14.810 m <sup>2</sup>
	davon überbaubar:	11.850 m <sup>2</sup>
	davon private Grünfläche:	2.960 m <sup>2</sup>
	Straße	1.130 m <sup>2</sup>
	Öffentl. Grünfläche	1.480 m <sup>2</sup>
	davon teilversiegelt (Wege):	430 m <sup>2</sup>
	davon Grünfläche	1.050 m <sup>2</sup>
- Erw.-bereich	Wiese	5.500 m <sup>2</sup>
	Acker	4.460 m <sup>2</sup>
	Schotterweg	200 m <sup>2</sup>
Planung:	Siedlungsfläche (GE, GRZ 1,0)	24.350 m <sup>2</sup>
	Straße	810 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Grünfläche	1.770 m <sup>2</sup>
	davon teilversiegelte Wege:	970 m <sup>2</sup>
	davon Grünfläche:	800 m <sup>2</sup>
	Graben	650 m <sup>2</sup>

**Versiegelungsbilanz:**

Bestand:	versiegelt:	12.980 m <sup>2</sup>
	teilversiegelt:	630 m <sup>2</sup>
	Gesamt	13.295 m <sup>2</sup>

(teilversiegelte Flächen mit Faktor 0,5 berücksichtigt)

Planung:	versiegelt:	25.160 m <sup>2</sup>
	teilversiegelt:	970 m <sup>2</sup>
	Gesamt	25.645 m <sup>2</sup>

(teilversiegelte Flächen mit Faktor 0,5 berücksichtigt)

**Netto-Neuversiegelung (rechnerisch):** **12.350 m<sup>2</sup>**

**Baumbilanz:**

Pflanzgebot gemäß rechtskräftigem B-Plan	28 Stück
davon 5 Stück bereits angepflanzt	
Pflanzgebot gemäß Planung:	16 Stück
Baumverlust	12 Stück

Als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG werden folgende Auswirkungen bewertet:

- die Zunahme der Versiegelungsrate um 12.350 m<sup>2</sup> (rechnerische Ermittlung unter Berücksichtigung teilversiegelter Flächen mit einem Faktor von 0,5)
- der Verlust eines Teilbereichs einer Wiesenfläche (5.500 m<sup>2</sup>)
- die durch die Planänderung geringere Anzahl festgesetzter Baumanpflanzungen (12 Stück)

**Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsumfangs für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).

In der nachfolgenden Tabelle werden die Änderungen der Flächenverteilung dargelegt.

**Tabelle 1:** Bilanzierung Biotoptypen

Biotoptypen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )		Bewertung			
	Bestand	Planung	EW	PW	WE Bestand	WE Planung
Von Bauwerken bestandene oder völlig versiegelte Fläche	11.850	24.350	1	1	11.850	24.350
Straße	1.130	810	1	1	1.130	810
Weg (Schotter)	200	970	2	2	400	1.940
Priv. Grünfläche innerh. GE	2.960	0	4	-	11.840	0
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4.460	0	4	-	17.840	0
Fettwiese mittlerer Standorte	5.500	0	13	-	71.500	0
Öffentl. Grünfl (inkl. Mulde)*	1.480	1.450	6	10	8.880	14.500
<b>Summe</b>	<b>27.580</b>	<b>27.580</b>			<b>123.440</b>	<b>41.600</b>

EW = Eingriffswert (Grundwert modifiziert) PW = Planungswert (Grundwert) WE = Werteinheit

- \* die öffentl. Grünfläche wird in der Planung höher bewertet, da im oberen Bereich der Mulde Quadersteine eingebaut werden sollen zur Erhöhung der Biotopvielfalt (u.a. als Lebensraum für Zauneidechsen)

Der Wert innerhalb des Veränderungsbereichs beträgt - unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als 'fiktiver Bestand' - 123.440 WE. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Planänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 41.600 WE. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein Defizit von 81.840 WE.

Für die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen wird deshalb folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:

Die verbleibende Wiesen- und Ackerfläche östlich des Geltungsbereichs bis zum Waldrand wird zu einem abgestuften Waldrand entwickelt. Entlang des heutigen Waldrandes erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern. Davor soll eine blütenreiche krautige Ruderalflur entwickelt werden, in der durch Mahd alle 2 - 3 Jahre das Aufkommen von Gehölzen verhindert wird. Im Bereich der südlich gelegenen Ackerfläche erfolgt in den nicht bepflanzten Bereichen eine Wiesenansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung. In diesem Bereich muss in den ersten Jahren je nach Bedarf häufiger gemäht und das Mähgut abtransportiert werden, um den Standort auszuhagern. An ein bis zwei besonnten Stellen werden durch

Totholzablagerungen spezielle Habitatstrukturen (besonders für Zauneidechsen) geschaffen.

Diese Kompensationsmaßnahme wird auf einer Fläche im Eigentum der Stadt Philippsburg realisiert und über eine Vereinbarung zwischen der Stadt Philippsburg und dem Landratsamt Karlsruhe gesichert.

**Tabelle 2:** Bilanzierung Kompensationsmaßnahmen

Biotoptypen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )		Bewertung			
	Bestand	Planung	EW	PW	WE Bestand	WE Planung
Fettwiese	2.160	0	13	13	28.080	0
Acker mit fragmentarischem Unkrautbestand	2.720	0	4		10.880	0
Waldrand	0	4.880	-	19	0	92.720
Summe	4.880	4.880			38.960	92.720

EW = Eingriffswert (Grundwert modifiziert) PW = Planungswert (Grundwert) WE = Werteinheit

Durch die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine Aufwertung von 53.760 WE. Unter Berücksichtigung des innerhalb des Geltungsbereichs ermittelten Defizits von 81.840 WE ergibt sich insgesamt ein Defizit von 28.080 WE. Dieser verbleibende Kompensationsbedarf wird durch von der Stadt Philippsburg für das Ökokonto vorgezogene Maßnahmen ausgeglichen (Entwicklung von Wiesen mit Obstbäumen auf früheren Neophytendominanzbeständen, Umfang 4.754 m<sup>2</sup>, WE: 33.365). Die Maßnahme wurde zwischen der Stadt Philippsburg und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Da vorgesehen ist, dass in einem ersten Bauabschnitt überwiegend nur die Flächen innerhalb der heutigen Grenzen des Bebauungsplanes bebaut werden sollen, und erst zu einem späteren Zeitpunkt die Bebauung im Erweiterungsbereich erfolgen soll, wird vorgeschlagen, dass dem ersten Bauabschnitt die Maßnahme zugeordnet wird, zu deren Realisierung sich die Stadt Philippsburg verpflichtet (s.o.). Mit Umsetzung des zweiten Bauabschnittes müssen dann die Kompensationsmaßnahmen zwischen östlicher Grenze des Geltungsbereichs und dem Waldrand realisiert werden.

### Schutzgut Boden

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für das Schutzgut Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung" (UMWELTMINISTERIUM BW 2006) in der folgenden Tabelle. Berücksichtigt werden hier nur die Flächen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes (in diesem Bereich sieht die Planung eine Überbauung von max. 8.060 m<sup>2</sup> vor).

**Tabelle 3:** Eingriffsbewertung Boden innerhalb des Bebauungsplanes

Bestand	Flächengröße (ha)		BK	ha WE Bestand	ha WE Planung
	Bestand	Planung			
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>					
natürlicher Boden	0,99	0,06	4	3,96	0,24
Teilversiegelter, versiegelter Boden	0,02	0,95	1	0,02	0,95
gesamt	1,01	1,01		3,98	1,19
Kompensationsbedarf natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,79 ha WE					
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>					
natürlicher Boden	0,99	0,06	4	3,96	0,24
teilversiegelter Boden (und Mulde)	0,02	0,14	2	0,04	0,28
versiegelter Boden	0	0,81	1	0	0,81
gesamt	1,01	1,01		4,00	1,33
Kompensationsbedarf Ausgleichskörper im Wasserkreislauf : 2,67 ha WE					
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>					
natürlicher Boden	0,99	0,06	4	3,96	0,24
teilversiegelter Boden	0,02	0,14	2	0,04	0,28
versiegelter Boden	0	0,81	1	0	0,81
gesamt	1,01	1,01		4,00	1,33
Kompensationsbedarf Filter und Puffer für Schadstoffe: 2,67 ha WE					

BK = Bewertungsklasse, WE = Werteinheit

Insgesamt errechnet sich somit ein Kompensationsbedarf von ca. 8,1 ha WE. Als Ausgleich für die geplanten Eingriffe (Versiegelung) in den Boden ist grundsätzlich eine Bodenentsiegelung anzustreben. Innerhalb des Geltungsbereichs können jedoch - aufgrund der festgesetzten GRZ keine Flächen entsiegelt werden. Auch außerhalb des Geltungsbereichs konnten keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen gefunden werden.

Eine Aufwertung des Bodens erfolgt jedoch durch die geplante Kompensations-

maßnahme (Waldrandentwicklung), da eine bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in eine (extensiv gepflegte) Gehölz-/Wiesenfläche umgewandelt wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich notwendige Ausgleichsmaßnahme, zu der sich die Stadt Philippsburg verpflichtet (siehe Ausführungen dazu oben) auch mit einer Aufwertung von Bodenfunktionen einhergeht.

#### **1.4 Artenschutzrechtliche Abhandlung**

Zur Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Juni 2010 eine Übersichtsbegehung im Gelände durchgeführt; dabei erfolgte eine Abschätzung des Artenpotentials (siehe Anlage B - 7).

Unter Berücksichtigung eines Baubeginns im Spätsommer/Herbst oder Winter (zum Schutz brütender Vögel) und des Einbaus von Quadersteinen im oberen Böschungsbereich der Mulde im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs (als Habitatstrukturen für Zauneidechsen), kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bewirkt werden.

Durch eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahme und ein Monitoring (Überprüfung der Habitateignung der Fläche direkt nach Realisierung sowie 1-2 Jahre danach) wird erreicht, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

#### **1.5 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen relativ gering. Trotzdem werden erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 14 BNatSchG bewirkt. Unter Berücksichtigung des Ausgleichskonzeptes verbleiben durch das Vorhaben jedoch keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

**Kenndaten der Planung**

Flächenverteilung	27.580 qm
Gewerbefläche	24.350
Öffentliche Grünflächen	2.418
öffentliche Verkehrsfläche	812
Gesamt	27.580

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

