

GEMEINDE KÄMPFELBACH

Ortsteil Ersingen

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“**

Entwurf vom 24.07.2017

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (Bekanntmachung)	gem. § 2 (1) BauGB	am
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung)	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung Satzungsbeschluss	gem. § 1 (7) BauGB gem. § 10 (1) BauGB	am am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Baden – Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom xx.xx.2017 maßgebend.

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom xx.xx.2017
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom xx.xx.2017
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom xx.xx.2017

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom xx.xx.2017
E	Begründung	in der Fassung vom xx.xx.2017
F	Umweltbericht (gesonderte Anlage)	in der Fassung vom 01.03.2017
G	Zusammenfassende Erklärung (am Ende des Verfahrens)	in der Fassung vom xx.xx.2017

Weitere, gesonderte Anlagen

-Baugrunduntersuchung, abfallrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 12.01.2016
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und Artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 05.10.2016
- Gutachterliche Stellungnahme Vorhaben Penny in Kämpfelbach	in der Fassung vom Dez. 2016
- Wasserwirtschaftliches Fachgutachten	in der Fassung vom Jan. 2017
- Entwässerungskonzept	in der Fassung vom 28.02.2017
- Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 08.03.2017

Ordnungswidrigkeiten

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

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kämpfelbach,

.....

Udo Kleiner, Bürgermeister

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

Kämpfelbach,

.....
Udo Kleiner, Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 1), (2) sowie (3) BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig und auf 1 Wohnung je Betriebsgrundstück beschränkt. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach der Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen und ist nur solange zulässig, wie die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die maximal zulässigen **Gebäudehöhen (GH)** und Anzahl der **Vollgeschosse** gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Die **Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen dem **Bezugspunkt BZH** und dem Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut traufseitig. Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit technischen Anlagen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) bis 2,00 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

Höhere Aufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

Der **Bezugspunkt BZH** zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH)** die im zeichnerischen Teil als Höhe in Metern über NN festgesetzt ist.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Abweichende Bauweise.** Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
- **Bis zu 2 Werbeanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² je Werbeanlage zulässig.

4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

- Stellplätze und Einkaufswagenboxen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Ausnahmsweise zulässig auch außerhalb der überbaubaren Fläche sind folgende Nebenanlagen:

- 1 Müllstandort (bis max. 10 m²),
- Fahrradstellplätze mit Überdachung.

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

- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)
Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt vorhandener Verkehrsgrünflächen sowie deren Gestaltung.

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

Pflanzung von Bäumen

- Als Ersatz für die entfallenden Bäume und als Ausgleich für die Überbauung von Bio-otypen werden im Planungsgebiet neue Bäume gepflanzt. Die Neupflanzungen erfolgen im Bereich der geplanten Parkplatzfläche.
- Verwendet werden einheimische Baumarten, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen. Gepflanzt werden 18 Hochstämme (3 x verpflanzt) mit einem Stammumfang von 14-16 cm.
Gut geeignet sind Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). Ebenfalls verwendet werden können die Wildobstarten Speierling (*Sorbus domestica*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*) sowie Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*).

Entwicklung einer Magerwiese (M1)

- Auf den Flurstücken 8176, 8177 und 8178 werden im nicht zu bebauenden Bereich des Planungsgebiets östlich des geplanten Lebensmittelmarktes auf einer Fläche von 913 m² die bestehenden Bio-otypen Fettwiese, Ruderalvegetation, Lagerplatz und Brombeer- Gestrüpp in eine Magerwiese umgewandelt.
- Die Entwicklung der Magerwiesen erfolgt durch Aushagerung des Standorts und durch Etablierung einer angepassten Pflege. Hierzu wird über einen Zeitraum von 8 Jahren auf eine Düngung des Bestands verzichtet. Während dieser Zeit wird die Fläche dreimal jährlich gemäht. Danach wird auf eine zweischürige Mahd mit jeweils einem Mahdtermin im Juni und im September umgestellt und es kann alle 2-3 Jahre Festmist zur Erhaltungsdüngung (bis max. 100 dt/ha) ausgebracht werden. Das Mahdgut wird jeweils von den Flächen abgeräumt.

Entwicklung einer Mesophytischen Saumvegetation (M2)

- Auf der Böschung im Norden des Planungsgebiets wird auf einer Fläche von 561 m² eine Mesophytische Saumvegetation entwickelt. Die Entwicklung erfolgt in den ersten zwei Jahren durch eine einschürige Mahd zur Bekämpfung aufwachsender Brombeeren. Danach wird die Fläche alle drei Jahre gemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt. Durch die Mahd wird die Fläche ausgehagert und der Deckungsanteil an Gehölzen, insbesondere Brombeeren, wird gering gehalten. Dies ist die Voraussetzung für die Etablierung von Saumarten mittlerer Standorte.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

- Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

- Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in einem bilanziellen Defizit von 16.452 ÖP. Deren Ausgleich muss planextern über den Kauf von Ökopunkten erfolgen.

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) und Anbauverbotszone entlang der Pforzheimer Straße / L 570 (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Hochbauten jeder Art dürfen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind nach vorheriger Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

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

- Im Bereich sind Leitungen vorhanden. Leitungstrassen sind im zeichnerischen Teil als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten sind.
- Baumpflanzungen:
Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben der Technischen Regelwerke. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Mindestabstände, auch zu unterirdischen Anlagen (Fundamente etc.), sind mit dem Betreiber abzustimmen.

Die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen, ist rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung

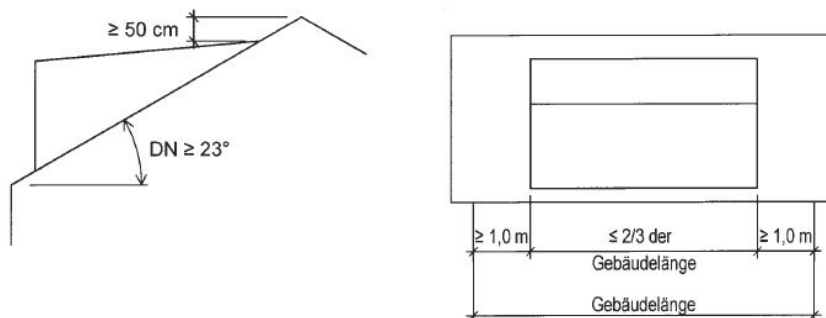
In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

1 Dächer

Zulässig sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 40°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand oder Gebäudeecke muss bei Einzelhäusern mindestens 1,00 m (gemessen am Fuß der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte) betragen. Bei Doppelhausbebauung sind Dachaufbauten als gegenseitiger Grenzanbau in gleicher Form zulässig. Soweit es technisch möglich ist, soll für die Dachaufbauten das gleiche Dachmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

Die Dachaufbauten sind nur zulässig, bei einer Dachneigung über 23° und wenn sie mindestens 50 cm unterhalb der Firsthöhe erfolgen.



2 Werbeanlagen

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Zulässig sind :

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Zwei freistehende Werbeanlagen (Pylon) mit einer max. Höhe von 7,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 15 qm.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken oder Schmitzhecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,60 m.

4 Umgang mit Niederschlagswasser

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (insbesondere Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist über Rückhalteeinrichtungen in den Vorfluter (Kämpfelbach) einzuleiten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und herzustellen. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Fahrgassen, LKW-Fahrflächen und LKW-Stellplätze sowie sonstige Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen ist vor Einleitung in den Vorfluter zu behandeln.

Grundwasserberührende Bauteile dürfen keine Stoffe enthalten, von denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgehen kann.

5 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

Teil D - Hinweise

1 **Kampfmittelabfrage** (AZ 16-1115.8/ PF-2092)

Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit **keine weiteren Maßnahmen** erforderlich.

Untersucht wurde das in der Anlage zu Kampfmittelabfrage umrandete Gebiet!

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! **Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.**

2 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3 **Altlasten**

Ausgehend von den Bodenluft- und Bodenbefunde aus der Baugrunduntersuchung und abfallrechtliche Untersuchung der AS Reutemann GmbH vom 12. Jan. 2016 ergeben sich keine Verdachtsmomente auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. auf eine bodenschutzrechtlich relevante Stoffbelastung im Untergrund (Z 0 – Verwertung möglich).

Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

4 **Schutz des Oberbodens, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Baustellenverkehr und Baubetrieb

Maßnahme: Im Zuge des Baubetriebs werden die an das Planungsgebiet angrenzenden, unbebauten Flächen nicht befahren.

Ziel: Vermeidung von unnötigen Bodenbelastungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen außerhalb des Planungsgebiets.

Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Maßnahme: Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

Ziel: Schutz und Erhalt des humosen Oberbodens zur späteren Wiederverwendung.

Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Maßnahme: Die Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Ziel: Vermeidung der Tötung von Vögeln

5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen und Auensedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Geologie

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-be.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster wird verwiesen. Diese kann im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

Nach den Baugrunduntersuchung und abfallrechtliche Untersuchung der AS Reutemann GmbH vom 12. Jan. 2016 gilt:

Eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück innerhalb der bis in 6 m tiefe anstehenden, Schluff/ Tonschichten, ist aufgrund der ansetzbaren geringen Durchlässigkeit in der Größenordnung $< 10^{-8}$ m/s nicht möglich.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

8 **Deutsche Bahn AG**

Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der OB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen.

An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach OB-Richtlinie 882 für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein – und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze (z.B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadanfällig sind oder andere Gefahren bergen). (Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ detailliert nach Art und Ausmaß definierten Rückschnittzone (=Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, Sichtflächen an Bahnübergängen ohne technische Sicherung etc.). Hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Kämpfelbach besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Markt so nicht zukunftsfähig ist, soll der Penny Lebensmittelmarkt in der Raiffeisenstraße durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von knapp unter 800 qm, d.h. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, ersetzt werden. Die Grundstücksflächen auf denen der Neubau errichten werden soll, unterliegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl / Untermark“, welcher hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Die angrenzenden Flächen für die notwendigen Stellplätze sind nur im FNP als künftige Gewerbeflächen dargestellt (Außenbereich).

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Planung in einem z.T. überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ100) handelt, gelten die besonderen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

1.2 Vorhaben

Auf dem Bestandsgrundstück soll unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile ein neuer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb errichtet werden. Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH, Köln. Das vorgelegte Plankonzept des Architekturbüros Lennermann, Karlsruhe, umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude für den Markt, welches mit der Längsseite an der Raiffeisenstraße ausgerichtet ist und über diese angeliefert wird. Der Kundenparkplatz mit ca. 65 Stellplätzen wird über die vorhandene Zufahrt von der Raiffeisenstraße angefahren.

Der Parkplatz des neuen Marktes wird zusätzlich über eine Rampe direkt an die L 570/ Pforzheimer Straße angebunden. Die Anbindung wurde im Vorfeld bereits mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

1.3 Geltendes Baurecht

Für die Flst-Nrn. 8170/1 und 8172/1 gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Brühl / Untermark“, rechtsverbindlich seit Dezember 1987. Die Beurteilung der östlich einbezogenen Bereiche erfolgt nach § 35 BauGB (Außenbereich). Nach den jetzigen Beurteilungsmaßstäben ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Der Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1.Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich neu aufgestellt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans gelten für die überplanten Teilbereiche des bisherigen Bebauungsplans Brühl / Untermark“, ausschließlich die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans „Brühl / Untermark – 1.Änderung und Erweiterung“.

2 Geltungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan

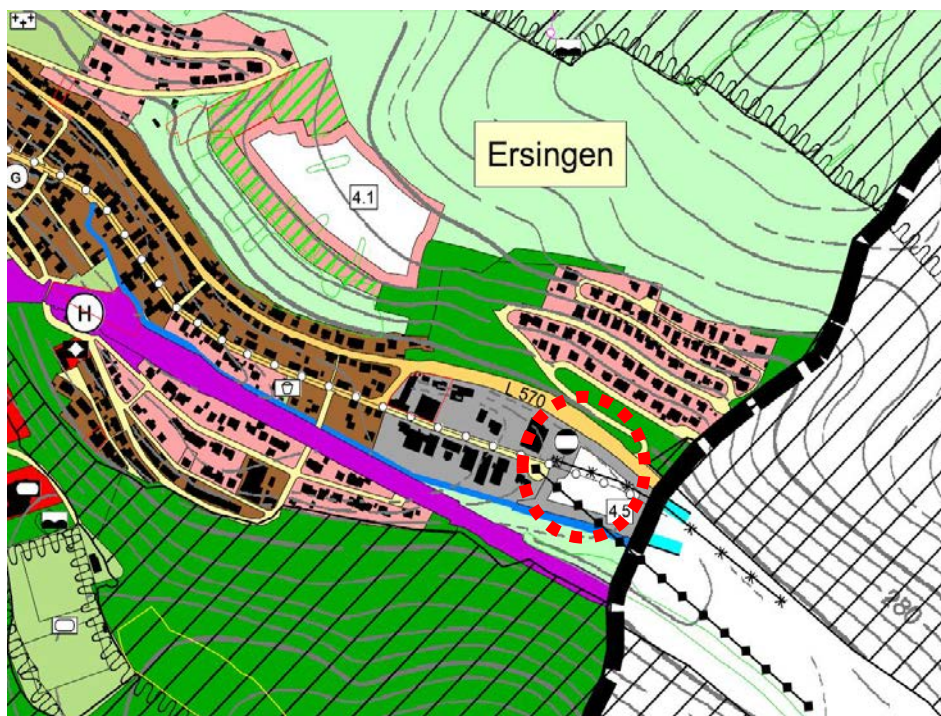
Der räumliche Geltungsbereich mit ca. 1,2 ha des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er beinhaltet im Norden Flächen der Pforzheimer Straße / L 570 und im Süden den östlichen Abschluss der Raiffeisenstraße. Das Vorhaben ist im Süden und Westen von gewerblichen und teilw. Wohnnutzungen (gewerbl. Wohnen) umgeben. Östlich und südöstlich schließen sich Außenbereichsflächen an, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden.



Planbereich (Quelle: Geoportal B-W)

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt FNP

4 **Überschwemmungsgebiet HQ 100, Prüfung nach § 78 WHG**

Geplante Neuerrichtung Penny-Markt Kämpfelbach - Ersingen

Wasserwirtschaftliches Fachgutachten zum oben genannten Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet des Kämpfelbachs gem. den Anforderungen § 78 WHG – IB Wald+Corbe, Januar 2017- hier auszugsweise:

Für den geplanten Neubau des Marktgebäudes (innerhalb Bebauungsplanbereich) gilt: Nach WHG § 78 Absatz 3 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für den geplanten Bau der angrenzenden Stellplätze (außerhalb Bebauungsplanbereich) gilt: Gemäß WHG § 78 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Nach WHG § 78 Absatz 2 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der HW-Abfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalte- raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Anforderungen zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung sind für den Flächenbedarf außerhalb des festgesetzten Bebauungsplans (im Bereich der geplanten Stellplätze) restriktiver als im inneren Bereich. Im Rahmen des vorliegenden wasserwirtschaftlichen Gutachtens werden deshalb die Punkte weiter betrachtet.

Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Maßnahme

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung des geplanten Bauvorhabens wurde auf Basis der Ergebnisse aus den durchgeführten hydraulischen Berechnungen erstellt. Nachfolgend wird auf die Anforderungen gemäß § 78 Absatz 2 WHG eingegangen.

1. Alternative Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Es gibt keine Alternative zum jetzigen Standort (siehe Ziff. 6 Gutachten Imakomm).

2. Unmittelbare Angrenzung an ein bestehendes Baugebiet

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Brühl / Untermark“ bzw. bildet dessen direkt angrenzende Erweiterung.

3. Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden

Die hydraulischen Berechnungen ergeben, dass im Bereich des Bauvorhabens beim 100-jährlichen Hochwasserereignis ein maximaler Wasserstand von 238,16 m+NN auftritt. Unter Berücksichtigung eines ausreichenden Freibordmaßes sollte eine endgültige Planungshöhe (FFB) ermittelt werden, bei deren Realisierung eine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten ist.

Im Nahbereich des Bauvorhabens tritt an der Nachbarbebauung gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund gleichbleibender oder lokal etwas niedrigerer Wasserspiegellagen keine erhöhte Gefährdung auf.

4. Nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Wasserstandshöhe

Durch das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der konzipierten Ausgleichsfläche treten im Nahbereich an der Nachbarbebauung gleichbleibende oder lokal etwas niedrigere Wasserspiegellagen auf. Die Abflussganglinie verändert sich infolge des Bauvorhabens inklusive der konzipierten Ausgleichsfläche nicht.

Aus diesem Grund werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst.

5. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich des verloren gehenden Retentionsvolumens

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Rahmen der hydraulischen Berechnungen eine Geländeauffüllung im Bereich des Gebäudes und der umliegenden Stellplätze angenommen. Da durch den Bau Retentionsvolumen verloren gehen würde, wurde im gleichen Zug eine Ausgleichsfläche, die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen ist, konzipiert. Bei der Realisierung des Bauvorhabens und der konzipierten Ausgleichsfläche geht kein Retentionsvolumen verloren, sondern es wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ein kleines Retentionsvolumen von 3,9 m³ geschaffen.

Die instationären hydrodynamischen 2D-Berechnungen zeigen, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens, unter Berücksichtigung der Ausgleichsfläche, an der Nachbarbebauung gleichbleibende oder lokal etwas niedrigere Wasserspiegellagen auftreten und sich die Abflussganglinie infolge des Bauvorhabens nicht verändert.

Somit findet keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung statt und es ist durch die konzipierte Ausgleichsfläche ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich gegeben. Die zeitgleiche Realisierung muss durch den Vorhabenträger gewährleistet werden.

6. Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Im Untersuchungsbereich liegt eine Schutzeinrichtung vor, bestehend aus einer gewässerbegleitenden, im oberstromigen Bereich abgelenkten, Verwallung. Die Wasserspiegellagen im Bereich der Schutzeinrichtung werden durch das geplante Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst.

Somit liegt keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vor.

7. Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Durch das geplante Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der konzipierten Ausgleichsfläche, treten auf Grund an der Nachbarbebauung gleichbleibender oder lokal etwas niedrigerer Wasserspiegellagen sowie unbeeinflusster Abflussganglinien keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger auf.

8. Belange der Hochwasservorsorge

Da Teile des Bebauungsplangebietes durch ein HQextrem des Kämpfelbachs überflutet werden können, hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden während der Bauausführung und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel, März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Auch das bisherige Niveau des Penny-Marktes ist mit einer Fußbodenhöhe von 238,5 m +NN beim 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt (maximaler Wasserstand von 238,16 m +NN). Belange des Hochwasserschutzes werden bei der Planung berücksichtigt (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung). Dies gilt insbesondere auch in Hinblick auf ein extremes Hochwasserereignis. U.a. soll dann der Parkplatz gesperrt werden, da es dann zu Überflutungen im Bereich der Raiffeisenstraße von bis zu ca. 0,5 m kommen kann (Verhinderung von aufschwimmenden Fahrzeugen und Öl- bzw. Kraftstoffschäden).

9. Errichtung des Bauvorhabens ohne bauliche Schäden

Die hydraulischen Berechnungen ergeben, dass im Bereich des Bauvorhabens beim 100-jährlichen Hochwasserereignis ein maximaler Wasserstand von 238,16 m+NN auftritt. Unter Berücksichtigung eines ausreichenden Freibordmaßes sollte eine endgültige Planungshöhe ermittelt werden.

5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan unterliegt mit der Einbeziehung von bisheriger Außenbereichsflächen einer förmlichen Umweltprüfung.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mit Datum vom 5. Oktober 2016 vor und sind Bestandteile der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Die Gutachten des INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Thomas Breunig, kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

5.1 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² sieht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 3c Satz 1 vor, eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (vgl. UVPG Anhang 1, Ziff. 18.8 in Verbindung mit 18.6).

Die Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf das Planungsgebiet hinsichtlich der Kriterien Wasserhaushalt, Boden, Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer Begehung, der Bodenkarte von Baden-Württemberg im Maßstab 1:25.000 (MORITZ & HUMMEL 1992), veröffentlichter Daten zu Schutzgebieten und Regionalplanungen sowie eines Lageplans zur geplanten Baumaßnahme. Die Begehung erfolgte am 10. August 2016. Hierbei wurden die vorhandenen Biotoptypen im Maßstab 1:1.000 flächendeckend erfasst. Die Gliederung der Biotoptypen richtet sich nach dem Biotoptypenschlüssel Baden- Württembergs (LUBW 2009).

Fazit

Die Gegenüberstellung des aktuellen Bestands mit der Planung zeigt, dass es hinsichtlich Nutzung, Versiegelungsgrad, verkehrlicher Anbindung, Ein- und Durchgrünung und sonstiger Störfaktoren (Schadstoffe, Lärm etc.) nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt, sofern die in Kapitel 7 des Gutachtens beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Nicht abschließend beurteilt werden kann im Rahmen dieses Gutachtens, ob die Realisierung der Planung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet erhebliche negative Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung, den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser sowie den bestehenden Hochwasserschutz zur Folge hat. Dies wird im Rahmen eines separaten Fachgutachtens untersucht (s. Ziff. 4).

5.2 Artenschutzrechtliche Belange und Ausgleichsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf der Grundlage von vorhandenen Habitatstrukturen, anhand derer beurteilt wird, ob Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG zu erwarten sind. Da ein Teil des Planungsgebiets aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen als Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignet ist (siehe Kapitel 4.2), wurde es an insgesamt drei Terminen auf ihr Vorkommen hin untersucht. Begehungen erfolgten am 10., 15. und 25. August 2016 bei trockener und warmer Witterung zu verschiedenen Tageszeiten. Es wurden keine Eidechsen festgestellt.

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Insgesamt werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt, sofern die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.

Maßnahmen zur Minimierung:

- Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten

5.3 Umweltbericht/ Grünordnungsplan, INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Thomas Breunig vom 01.03.2017

Einer erste Prüfung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Die PENNY-MARKT GMBH, Norderstedt, plant den Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „Kämpfelbachtal“. Der bestehende Penny-Markt wird hierdurch vergrößert. Das Baugrundstück liegt im Osten von Kämpfelbach-Ersingen südlich der L 570 Pforzheimer Straße und nimmt eine Fläche von rund 8.500 m² ein. Eine Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an die L 570 über eine Rampe ist geplant. Da im Zuge der Realisierung der Planung auch in Flächen des Außenbereichs eingegriffen wird, ist für das Vorhaben die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden im Planungsgebiet liegende, bisher unbebaute Flächen von mittlerer und mittlerer bis hoher Wertigkeit (Auengley: Wertstufe 2,67; Braunerde-Pelosol: Wertstufe 2) überbaut, asphaltiert oder gepflastert. Im Anschluss an die Bebauung werden die Bodenfunktionen dieser Flächen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllt. Zum Ausgleich entfallenden Retentionsraums und zur Niederschlagsentwässerung sind zudem Abgrabungen vorgesehen, die zum Teil ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist mäßig erheblich aufgrund der Versiegelung von 1.116 m² und der Teilversiegelung von 1.227 m² bisher unbebauten Bodens von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Die Kompensation des entstehenden bilanziellen Defizits von 15.103 ÖP muss planextern erfolgen, da sie im Planungsgebiet nicht durchführbar ist.

Im Zuge der Planung werden bisher unbebaute Flächen mit Biototypen von geringer bis mittlerer Wertigkeit überbaut. Unter anderem werden zwei gesetzlich geschützte Feldhecken gerodet. Diese sind von geringer Wertigkeit, zudem sind im Kämpfelbachtal zahlreiche lineare Gehölzstrukturen vorhanden und ein Großteil der das Planungsgebiet umgebenden Landschaft ist flächig von Gehölzen bewachsen. Daher führt der Wegfall der Hecken im räumlichen Zusammenhang nicht zu einer Verschlechterung der Biotopausstattung. Der Eingriff in das Schutzgut Biototypen ist von geringer Erheblichkeit und kann planintern durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen abgemildert werden. Das verbleibende bilanzielle Defizit beträgt 1.349 ÖP.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Wasserkreislauf werden als gering eingestuft, da das im Zuge der Bebauung verloren gehende Retentionsvolumen des Kämpfelbachs durch die Anlage einer Retentionsgrube mit einem Volumen von rund 66 m³ im Süden des Planungsgebiets ausgeglichen wird.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden potentielle Brutstätten von vermutlich häufigen, weit verbreiteten Kronen- und Heckenbrütern zerstört. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Zauneidechsen konnten im Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Weitere Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Die Planung stellt daher keinen erheblichen Eingriff in lokale Populationen von Tierarten dar.

Für die Schutzgüter Klima, Landschaft und Mensch bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen teilweise kompensiert.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden im Planungsgebiet folgende Maßnahmen getroffen: Vermeidung des Befahrens umliegender Flächen mit Baufahrzeugen, getrennte Lagerung von Oberboden und mineralischem Erdaushub und Entfernung von Gehölzen im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Planungsgebiet dienen die Pflanzung von Bäumen, die Entwicklung einer Magerwiese und die Entwicklung einer Mesophytischen Saumvegetation.

Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in einem bilanziellen Defizit von 16.452 ÖP. Deren Ausgleich muss planextern erfolgen.

Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich soll der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

6 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung einer Penny-Filiale am Standort Raiffeisenstraße in Kämpfelbach, imakomm AKADEMIE GmbH im Nov. 2016- hier auszugsweise:

Ziel:

Ziel der Gutachterlichen Stellungnahme ist es, denkbare Alternativstandorte für das Vorhaben zu ermitteln bzw. auszuschließen und mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen in Kämpfelbach selbst sowie auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Umlandgemeinden zu analysieren und zu bewerten.

Zentrale Ergebnisse:

1. Bewertung des Planstandortes und Prüfung möglicher Standortalternativen

- Für die bestehende Penny-Filiale in der Raiffeisenstraße 15 in Kämpfelbach ist ein Neubau mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung geplant. Das Grundstück für den Neubau der Penny-Filiale ist heute schon zum größten Teil durch die vorhandene Penny-Filiale bebaut und soll auch für den Neubau des Gebäudes Verwendung finden. Zusätzlich soll eine*

derzeitige Brachfläche (im FNP als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet) für das notwendige Stellplatzangebot genutzt werden. Diese Fläche grenzt direkt an den bestehenden Penny-Markt in Richtung Ortsausgang an. Für diese Fläche besteht eine Ausweisung als Überflutungsfläche, entsprechend muss für eine Entwicklung nach § 78 (2) WHG sichergestellt sein, dass keine alternativen Flächen für die geplante Entwicklung zur Verfügung stehen. Im Zuge der Prüfung möglicher Alternativstandorte hat sich gezeigt: Es sind keine Alternativstandorte mit ausreichendem Flächenpotenzial für einen Neubau der Penny-Filiale in Kämpfelbach vorhanden (Hinweis: Es wurden 6 mögliche Standorte geprüft).

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um die zeitgemäße Aufstellung eines bestehenden Anbieters an einem etablierten Standort handelt, der mit seinem aktuellen Auftritt nicht mehr langfristig am Markt bestehen kann. Ein Wegfall würde eine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation in Kämpfelbach (vorallem in Ersingen) mit sich bringen. Der Standort sichert somit die Grundversorgung für die Ersinger Bevölkerung und ist der einzig mögliche Standort im Ortsteil Ersingen.

2. Bewertung Versorgungsfunktion des Penny-Marktes

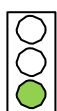
Mit Entwicklung des Standortes Penny wird ein bestehender Nahversorger langfristig gestärkt und damit die Grundversorgung langfristig gesichert. Ohne Modernisierung des jetzigen Anbieters Penny mit einem zukunftsfähigen Flächenlayout (die heutigen 650 m² Verkaufsfläche sind für ein modernes Flächenlayout zu gering) ist ein Wegfall des Anbieters wahrscheinlich (hoher Modernisierungsbedarfs hinsichtlich Parkierungsflächen und Gebäudetechnik erforderlich). Gleichzeitig wird mit der Modernisierung des Anbieters eine räumlich in etwa gleichverteilte Grundversorgung innerhalb Kämpfelbachs geschaffen (Aldi im Ortsteil Bilfingen, Penny im Ortsteil Ersingen). Beide Ortsteile sind dann mit modernen Anbietern ausgestattet, wettbewerbliche Auswirkungen durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes auf den Anbieter Penny werden abgemildert.

Die Grundversorgung wird somit durch die geplante Modernisierung des Anbieters Penny mit einem modernen Flächenlayout gesichert.

3. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf Kämpfelbach und das Umland

Eine Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes, das die Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben prüft, ist erst bei Überschreiten der raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

Zur internen Prüfung wurden dennoch die Auswirkungen des Planvorhabens auf Kämpfelbach und die Umlandkommunen geprüft, um sicherzustellen, dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet werden. Ergebnis:



Das Beeinträchtigungsverbot wird für das kleinflächige Flächenlayout von ca. 799 m² Verkaufsfläche sowohl in der Standortgemeinde (Kämpfelbach) als auch im Umland eingehalten.

4. Empfehlung für Umsetzung des Vorhabens mit ca. 799 m² Verkaufsfläche

Aus gutachterlicher Sicht bestehen für das kleinflächige Vorhaben Neubau bei gleichzeitiger Erweiterung des bestehenden Anbieters Penny am Standort Kämpfelbach, Raiffeisenstraße 15 keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken. Beim Vorhaben handelt es sich um die zeitgemäße Aufstellung eines bestehenden Anbieters an einem etablierten Standort und die Grundversorgung wird langfristig gesichert. Eine alternative Entwicklungsmöglichkeit an einem anderen Standort in Kämpfelbach besteht nachweislich nicht. Somit ist eine Erweiterung im Zuge der Modernisierung vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Prüfung der Alternativstandorte in Kämpfelbach

1 Standort Nord I		Standortbewertungen in Kämpfelbach	2 Standort Nord II	
Eignung aus Betreiberseite	+ Ausreichend Flächenverfügbarkeit + Gute Sichtbarkeit - Andienung über bestehendes Straßennetz nicht möglich (Realisierung Nordrandstraße)		Eignung aus Betreiberseite	+ Ausreichend Flächenverfügbarkeit + Gute Sichtbarkeit - Andienung über bestehendes Straßennetz nicht möglich (Realisierung Nordrandstraße)
Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	- Lage in Grünzäsur		Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	- Lage in Grünzäsur
Verfügbarkeit	- Keine Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers		Verfügbarkeit	- Verfügbarkeit ist nicht gegeben
Nahversorgung	- Ortsrandlage - Keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung		Nahversorgung	- Ortsrandlage - Keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung
3 Standort Brunnenplatz			4 Standort Ecke Talstraße / Schopfwiesenstraße	
Eignung aus Betreiberseite	- Keine ausreichende Flächenverfügbarkeit - LKW-Andienung erschwert zusätzliche Verkehrsbelastung über bestehendes Straßennetz kaum leistbar	Eignung aus Betreiberseite	- Keine ausreichende Flächenverfügbarkeit - LKW-Andienung erschwert zusätzliche Verkehrsbelastung über bestehendes Straßennetz kaum leistbar	
Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	+ Integrierte Lage in Ortskern	Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	+ Integrierte Lage in Ortskern	
Verfügbarkeit	- Fläche nicht in Besitz der Gemeinde und auch nicht verfügbar	Verfügbarkeit	- Ehemaliger Hotelstandort ist zwar Gemeindegut geworden, ist jedoch für altersgerechtes Wohnen oder ähnliche Nutzungen vorgesehen.	
Nahversorgung	+ Gute Nahversorgungsfunktion durch Lage in Ortskern, jedoch keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung	Nahversorgung	+ Gute Nahversorgungsfunktion durch Lage in Ortskern, jedoch keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung	
5 Standort Biffingen Süd		6 Standort Raiffeisenhaus		
Eignung aus Betreiberseite	- Flächen zu schmal - Ungeeignet aufgrund Andienung LKW und Topographie	Eignung aus Betreiberseite	- Geringe Flächenverfügbarkeit, überbaut mit modernisierungsbedürftiger Bausubstanz - Andienung über bestehendes Straßennetz kaum leistbar, dichte Wohnbebauung	
Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	+ Ohne regionalplanerische Vorrangausweisungen	Planungsrechtliche / raumordnerische Vorgaben	+ Integrierte Lage in Ortskern - Lage im Überschwemmungsgebiet	
Verfügbarkeit	- Verfügbarkeit ist gegeben, dort soll ein zentrales Feuerwehrgebäude entstehen.	Verfügbarkeit	- Keine Verfügbarkeit in absehbarer Zeit	
Nahversorgung	- Ortsrandlage - Keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung	Nahversorgung	+ Gute Nahversorgungsfunktion durch Lage in Ortskern, jedoch keine Nahversorgung für Ersinger Bevölkerung	

Quelle: imakomm AKADEMIE 2016

7 Altlasten/ Immissionsschutz

Altlasten sind nicht bekannt (s. Hinweise Ziff. 3).

Die verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro KOEHLER & LEUTWEIN, Karlsruhe vom 8. März 2017 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

- Verkehrserzeugung
Im Bestand fahren ca. 500 Kfz/24 h den Penny Markt über die Raiffeisenstraße an, wiederum 500 Kfz/24 h verlassen den Penny Markt über die Raiffeisenstraße. Für den Prognosefall wurde als Ansatz der höchstens zu erwartenden Verkehrsbelastung von insgesamt 900 Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr ausgegangen. Dabei verteilen sich die Verkehre zu einem Drittel über die Raiffeisenstraße (300 Kfz/24 h rein / raus) und zu zwei Drittel über den neu geplanten Anschluss. Die sich ergebende Erhöhung der Lärmbelastung im Umfeld des Penny Marktes wurde in der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Differenzbelastungen für einen Prognose-Planfall gegenüber dem Nullfall berücksichtigt.
- Steigerung der Belastung auf öffentlichen Verkehrsflächen
Es ergeben sich auf dem öffentlichen Verkehrsnetz durch die Erhöhung der Verkehrserzeugung des Penny Marktes maximale Erhöhungen von 0,8 dB(A) im Bereich der bestehenden Wohnbebauung „Sommerhölde“. Eine gleichzeitige Überschreitung von Immissionsgrenzwerten und einer Steigerung um aufgerundet 3 dB(A) oder auch eine geringe Erhöhung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm bei schon vorhandenen hohen Pegeln über 70 dB(A) im Tageszeitraum ist nicht gegeben. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz durch die Steigerung der Belastung ist somit im Bebauungsplanverfahren nicht gegeben.
- Gewerbelärm Anlagengeräusche
Durch die als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Be- / Entlade-geräusche oder Anlieferungsverkehr und weitere Geräusche haustechnischer Anlagen auf dem Betriebsgelände entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Vielmehr werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Umfeld für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete oder Gewerbegebiete um 6 dB(A) unterschritten. Der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag ist damit im Hinblick auf eventuell bereits vorhandene Vorbelastungen durch Gewerbelärm als nicht relevant entsprechend Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm anzusehen.

Im Nachtzeitraum werden bei Ansatz einer Anlieferung mit Be- und Entladegeräuschen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zwar überwiegend unterschritten, jedoch nicht um mehr als 6 dB(A), sodass ein relevanter Immissionsbeitrag entstehen kann. Am nächstliegenden Gewerbegebäude werden die Immissionsrichtwerte für diesen Fall in geringem Umfang überschritten. Sofern aus organisatorischen Gründen auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet werden kann, wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung auszuschließen. Ausnahme hiervon können bis zu zehn Mal pro Jahr als seltene Ereignisse gestattet werden. Sollten Anlieferungen im Nachtzeitraum aus organisatorischen Gründen nicht auszuschließen sein, kann eine genauere Betrachtung der Vorbelastungen oder auch eine mögliche Einhausung von Teilen der Anlieferung als Schallschutzmaßnahme im Weiteren untersucht werden.

.....
Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich. Anlieferungen im Nachtzeitraum sollen im Rahmen der Betriebsgenehmigung ausgeschlossen werden, sofern nicht im Rahmen eines Gutachtens der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Lärmwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Der Markt wird über die Raiffeisenstraße und die Pforzheimer Straße / L 570 erschlossen. Für die verkehrliche Anbindung an die L 570 wurde ein Konzept vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe entwickelt. Die notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert. Die erforderliche Genehmigungsplanung für die Anbindung an die L 570 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die notwendigen Verlegungen einer Gasdruckstation/ -leitung, sowie Medienleitungen Telekom und Unitymedia wird mit den Versorgern abgestimmt.

8.3 Wasserwirtschaft/ Abwasserbeseitigung

Abwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 400) entsorgt. Für die Entsorgung unbelasteter Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde ein Konzept zu erarbeiten. Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Entwässerungskonzept, IB Wald + Corbe, Stand: 28.02.2017

Zusammenfassung

Durch den Neubau des Penny-Markts erhöht sich die undurchlässige Fläche erheblich, wodurch die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter (Kämpfelbach) gefordert wird.

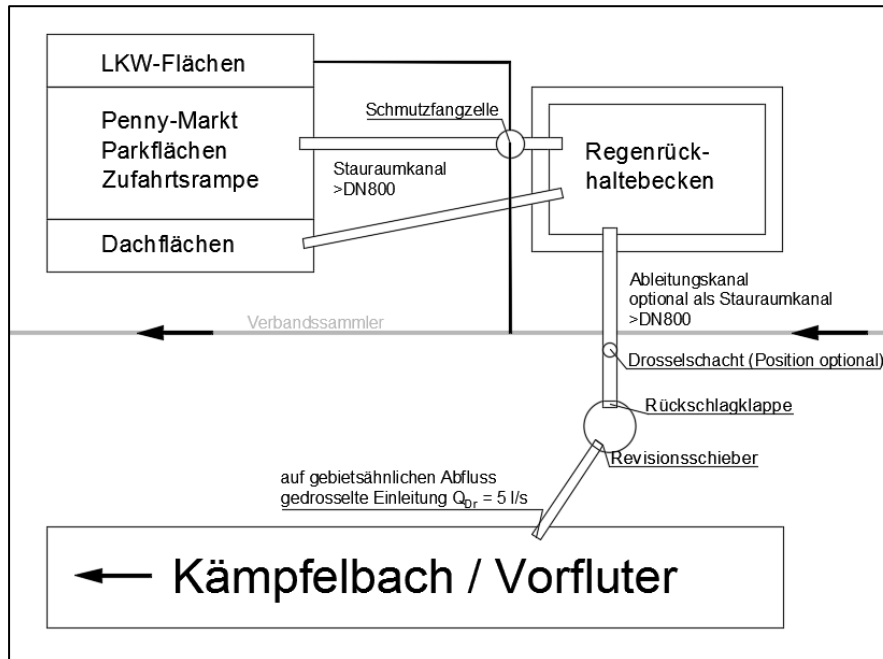
Aufgrund der Topographie liegt die Gewässersohle im Vergleich zum Bebauungsgebiet relativ hoch. Es wird eine Einleitung so tief wie möglich angestrebt, wobei alle Kanäle flach aber mit vertretbarem Gefälle angeordnet werden können.

Um die durch das Ableiten von Niederschlagswasser von Fahrflächen auftretende Verschmutzung zu vermeiden, werden die Abwässer dieser Flächen, bevor sie in das Regenrückhaltebecken gelangen, durch eine Schmutzfangzelle geleitet.

Durch die Einleitung des Niederschlagswassers soll die Hochwassergefahr nicht verschärft werden, deshalb wird die Einleitung auf den dem natürliche Gebietsabfluss entsprechenden Wert

($Q_{Dr} = 5 \text{ l/s}$) gedrosselt und der Niederschlagsabfluss in einer variablen Kombination an Volumenspeichern zwischengespeichert.

Optionen hierfür sind: Stauraumkanäle und ein Regenrückhaltebecken sowie optional die Anordnung von Kunststoffgitterboxen und der oberflächliche Einstau der Parkflächen.



Schemaskizze Entwässerungskonzept Penny-Markt

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Begründung einzelner Festsetzungen)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben ist unterhalb der Schwelle zu Großflächigkeit ($< 800 \text{ m}^2$) und hat somit nicht die in § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Auswirkungen, so dass die Planung in einem Gewerbegebiet in Betracht kommt. Grundsätzlich sollen auch alle anderen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen stattfinden können.

Beschränkungen bezügl. betriebsbezogenen Wohnens sind notwendig, um das erklärte Ziel der Gemeinde die gewerbliche Nutzung zu fördern und langfristig auch möglichst konfliktarm zu sichern, realisieren zu können.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl GRZ, die max. Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe BZH dem Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut traufseitig. Die BZH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhen können durch techn. Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung/ Fotovoltaik bis zu 2,00 m überschritten werden. Um zu verhindern, dass diese nach außen zu stark in Erscheinung treten, ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen mit solchen Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

9.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden (a) Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen für

Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB gibt es die Ausnahme für Einkaufswagenboxen, damit diese z.B. auch im Bereich der Stellplätze hergestellt werden können. Ausnahmsweise zulässig sind außerhalb der überbaubaren Fläche außerdem ein Müllstandort (bis max. 10 m²) und Fahrradstellplätze mit Überdachung. Sofern Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind diese bis zu einer Grundfläche (z.B. der Fundamente) von 10 m² zulässig.

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

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden interne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich soll der Eingriff im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im zeichnerischen Teil dient dem Erhalt vorhandener Verkehrsgrünflächen sowie deren Gestaltung.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzung von Bäumen

Als Ersatz für die entfallenden Bäume und als Ausgleich für die Überbauung von Biototypen werden im Planungsgebiet neue Bäume gepflanzt. Die Neupflanzungen erfolgen im Bereich der geplanten Parkplatzfläche. Verwendet werden sollen einheimische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Entwicklung einer Magerwiese (M1)

Auf den Flurstücken 8176, 8177 und 8178 werden im nicht zu bebauenden Bereich des Planungsgebiets östlich des geplanten Lebensmittelmarktes auf einer Fläche von 913 m² die bestehenden Biotypen Fettwiese, Ruderalvegetation, Lagerplatz und Brombeer- Gestrüpp in eine Magerwiese umgewandelt.

Die Entwicklung der Magerwiesen erfolgt durch Aushagerung des Standorts und durch Etablierung einer angepassten Pflege. Hierzu wird über einen Zeitraum von 8 Jahren auf eine Düngung des Bestands verzichtet. Während dieser Zeit wird die Fläche dreimal jährlich gemäht. Danach wird auf eine zweischürige Mahd mit jeweils einem Mahdtermin im Juni und im September umgestellt und es kann alle 2-3 Jahre Festmist zur Erhaltungsdüngung (bis max. 100 dt/ha) ausgebracht werden. Das Mahdgut wird jeweils von den Flächen abgeräumt.

Maßgeblich für den Erfolg der Ausbildung einer Magerwiese ist neben der Senkung des Nährstoffangebots im Boden die Verfügbarkeit von Diasporen von Magerwiesenarten in der näheren Umgebung der Flächen. Die nächsten bekannten Magerwiesen liegen rund 250 m nördlich des Planungsgebiets, Magerwiesen auf vergleichbarem Standort (Auenlehm) finden sich rund 1.500 m nördlich des Planungsgebiets. Zur schnelleren Ansiedlung von Magerwiesenarten kann Mahd- oder Druschgut von geeigneten Spenderflächen auf die Ausgleichsfläche übertragen werden.

Entwicklung einer Mesophytischen Saumvegetation (M2)

Auf der Böschung im Norden des Planungsgebiets wird auf einer Fläche von 561 m² eine Mesophytische Saumvegetation entwickelt. Die Entwicklung erfolgt in den ersten zwei Jahren durch eine einschürige Mahd zur Bekämpfung aufwachsender Brombeeren. Danach wird die Fläche alle drei Jahre gemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt. Durch die Mahd wird die Fläche

ausgehagert und der Deckungsanteil an Gehölzen, insbesondere Brombeeren, wird gering gehalten. Dies ist die Voraussetzung für die Etablierung von Saumarten mittlerer Standorte.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur

Um Insektenfallen zu vermeiden sind als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung Insekten schonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten in der Farbe warm-weiß) zu verwenden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in einem bilanziellen Defizit von 16.452 ÖP. Deren Ausgleich muss planextern über den Kauf von Ökopunkten erfolgen.

9.5 Freihalten von Sichtfeldern und Anbauverbotszone entlang der Hauptstraße (L 75)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Landesstraße L 570, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs.1 S.1 Nr.1a) Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann die Anbauverbotszone reduziert werden (z.B. wg. teilweise schon vorh. Bebauung im Anbauverbot). Eine Befreiung vom 20 m Anbauverbot wurde bezügl. des Neubaus für den Penny schon in Aussicht gestellt (Termin 18.1.2017 im RH Ersingen unter Beteiligung RP-Karlsruhe und Landratsamt).

9.6 Leitungsrechte

Im Bereich sind Leitungen vorhanden. Diese werden verlegt. Die neuen Leitungstrassen bzw. der Schutzstreifen werden im zeichnerischen Teil als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten sind.

Gashochdruckleitung: In Abstimmung mit dem Netzbetreiber können andere Medienleitungen (z.B. Unitymedia, Tcom) im Schutzstreifen mitverlegt werden. Mindestabstände von Bepflanzungen und unterirdischen Bauteilen sind mit dem Betreiber der Versorgungsleitungen abzustimmen.

10 Örtliche Bauvorschriften (Begründung einzelner Vorschriften)

10.1 Dächer

Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig.

10.2 Werbeanlagen und Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Höhe des Gebäudes (insofern nicht die maximale Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Der Betreiber möchte je einen Werbepylon im Zufahrtsbereich errichten. Dieser soll bis zu einer Höhe von max. 7,00 m zulässig sein. Soweit Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche errichtet werden, ist deren Grundfläche auf 10 m² beschränkt (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 4)

Allgemein sind Einfriedungen zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken oder als Draht-/ Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,60 m.

10.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist im Allgemeinen, soweit dies möglich und im wirtschaftlichen Aufwand vertretbar ist, dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder in den Vorfluter (hier: Kämpfelbach) einzuleiten.

Eine Versickerung ist hier aufgrund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse und Grundwasserstände nicht möglich. Belastete Flächen (LKW-Zufahrten, ggf. Stellplätze etc.) dürfen ohne Vorbehandlung nicht versickert bzw. in den Vorfluter eingeleitet werden und sind dementsprechend undurchlässig zu befestigen. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (s. Konzept Ziff. 8.3).

10.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Aus städtebaulichen Gründen sind Leitungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch zu verlegen.

11.0 Verwirklichung und Kosten

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben auf eigene Kosten umzusetzen. Insofern entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

12.0 Verfahren

(Ergänzung am Ende des Verfahrens)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 20.03.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Fristsetzung:

Die ortsübliche Auslegung erfolgt vom bis mit Bekanntmachung vom

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Fristsetzung:

Die ortsübliche Auslegung erfolgt vom bis mit Bekanntmachung vom

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am nach vorheriger Abwägung (am) der eingegangenen Stellungnahmen.

13.0 Städtebauliche Rahmendaten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca. 1,20 ha (100%)
Baulich nutzbare Fläche (GE):	ca. 0,57 ha (48%)
Grünflächen (Verkehrsr Grün/ Ausgleichsflächen):	ca. 0,27 ha (23%)
Verkehrsflächen:	ca. 0,36 ha (25%)

Teil F – Umweltbericht

Gesonderte Anlage

Teil G – Zusammenfassende Erklärung

Am Ende des Verfahrens