



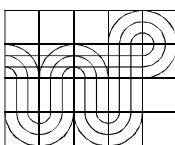
Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“

Begründung gemäß § 9 BauGB

Stand: 09.05.2017

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich	3
2.1. Topografie	4
3. Städtebauliche Planungen.....	4
3.1. Städtebaulicher Entwurf.....	4
4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	5
4.1. Regionalplan	5
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	5
5. Untersuchungen / Gutachten.....	5
5.1. Schalltechnische Untersuchung.....	5
5.2. Verkehrsuntersuchung.....	6
5.3. Baugrunderkundung	7
5.4. Faunistische Untersuchungen	7
5.5. Ergänzungen zu den faunistischen Untersuchungen und zum Ausgleichskonzept/ Abschlussbericht zur Nachsuche der Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii) ...	8
5.6. Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG - Vogelarten.....	8
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.1.1. Lärmschutz	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4. Verkehrsflächen.....	10
6.5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).....	10
6.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.6.1. Dachbegrünung	10
6.6.2. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
6.6.3. Öffentliche Retentionsfläche (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB) .	11
6.6.4. Anlage eines gestuften Waldrandes / Waldmantel (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB).....	11
6.6.5. Entwicklung einer Naturwaldzelle mit der Waldgesellschaft Beerstrauch- Tannenwald mit Kiefer durch Wiedervernässung (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB).....	12
6.7. Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.7.1. Einzelpflanzgebote.....	12
6.7.2. Flächige Pflanzgebote Gehölzpflanzungen (Pfg).....	12
6.8. Herstellen von Verkehrsflächen	12
7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	12
7.1. Äußere Gestaltung.....	12
7.2. Dachform / -neigung	12
7.3. Fassadengestaltung und Dacheindeckung.....	13
7.4. Dachaufbauten.....	13
7.5. Werbeanlagen.....	13
7.6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	13
7.7. Gestaltung der unbebauten Flächen	13
7.8. Einfriedungen.....	13
8. Städtebauliche Kenndaten	14

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (Gbl. S. 501)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Hardt stehen nahezu keine gewerblichen Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung. Restflächen müssen für die Standortsicherung der ortsansässigen Gewerbebetriebe vorbehalten werden. Aus diesem Grund muss die Gemeinde Hardt einen neuen Standort für gewerbliche Entwicklung ausweisen.

Ziel ist es, über ein Angebot an attraktiven und wettbewerbsfähigen Gewerbestandorten eine Erhöhung des Beschäftigungsbesatzes herbeizuführen. Mit der Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen sollen neben der Neuansiedlung auch Flächenangebote für bestehende Betriebe in Hardt als Chance für Betriebserweiterungen und -verlagerungen am Standort Hardt gegeben sein.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens wurden sechs mögliche Standorte untersucht und vorwiegend nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten beurteilt. Das Ergebnis stützt sich auf eine ausreichende Flächenverfügbarkeit sowie auf städtebauliche Gründe. Das Plangebiet stellte sich als das günstigste Gebiet heraus.

Voraussetzung für die Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB. Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Der Gemeinderat von Hardt hat in seiner Sitzung vom 21.04.2015 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hardt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,2 ha.

Das Gebiet wird im Norden und Osten durch Waldflächen und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen schließen Siedlungsflächen in Form von gemischten Bauflächen an sowie eine Sonderbaufläche Freizeitpark. Eine Gashochdruckleitung verläuft westlich entlang des Plangebietes. Am Südrand beträgt der Abstand zur Gebietsgrenze ca. 13 Meter, im Norden im Bereich der Zu-

fahrt ca. 65 Meter. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz. Die Flächen des Geltungsbereichs sind heute vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5531 (Sulgenerstraße).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanvorentwurfs vom 21.04.2016 dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 253/2; 254; 255/8; 540 - 543; 546 - 548; 550 - 554; 555; 586 - 592.

Die weit umfangreichere Ausgangsgröße des Plangebiets ist auf eine ehemals geplante Umgehungsstraße zurückzuführen. Aufgrund der ausbleibenden Realisierung wurde eine bedarfsgerechte Fläche angenommen und die gewerbliche Baulandfläche auf die aktuelle Gebietsgröße reduziert. Die Größe und Abgrenzung des Gebiets basiert, neben dem absehbaren Bedarf, auf dem Interessensausgleich zwischen gewerblicher Ansiedlung, Schonung der Waldflächen, in Teilen durch Windwurf ausgelichtet, und ausreichendem Abstand zu den bestehenden Siedlungsstrukturen (Immissionsschutz).

2.1. Topografie

Das Gelände liegt im Nordwesten auf einer Höhe von etwa 784 m.ü.N.N. und fällt nach Südosten auf ca. 773 m.ü.N.N ab.

3. Städtebauliche Planungen

3.1. Städtebaulicher Entwurf

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs wurden die Entwicklungsziele des Gewerbegebiets II Nord erstmals konkretisiert.

Das Entwurfskonzept beinhaltet eine sparsame Erschließung, womit ein möglichst geringer Eingriff in das Schutzgut Boden angestrebt wird. Die Erschließungsstraße zweigt zunächst von der Kreisstraße 5531 ab und führt von Nordosten in das Plangebiet. Die als Stichstraße ausgebildete Erschließung wird in Richtung Süden umgelenkt, verläuft parallel zur Pfarrer-Langenbacher-Straße, mittig durch das Plangebiet und endet mit einer Wendemöglichkeit. Entlang der Erschließungsstraße sind einseitig öffentliche Stellplätze angelagert. Eine geplante fußläufige Wegeverbindung orientiert sich am Straßenverlauf und wird nach Süden weitergeführt bis diese an einen bestehenden Weg anknüpft, sodass das Gebiet auch fußläufig zu erreichen ist.

Aufgrund der Straßenführung bilden sich drei Baufelder heraus, wovon zwei etwa derselben Größe entsprechen. Die bedarfsgerechte Unterteilung der Grundstücke bezieht sich auf Vergleichswerte aus dem bestehenden Gewerbegebiet Süd und der optimalen Stellung der Gebäude (quer zur Straße) bezüglich der Höhenentwicklung des Geländes. Die festgelegten Gebäudehöhen basieren auf Orientierungswerten des bereits bestehenden Gewerbegebiet Süd.

Das Entwurfskonzept sieht öffentliche Grünflächen im Plangebiet vor. Es bestehen Erweiterungsmöglichkeiten der geplanten Erschließungsstraße nach Süden und Osten, die vorerst als öffentliche Grünflächen ausgebildet werden. In den südlich und östlich gelegenen Randbereichen des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen mit Retentionsmulden angedacht, um unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets abzuleiten, zu versickern oder dabei den Verdunstungseffekt zu nutzen. Überschüssiges Wasser wird anschließend in den südöstlich gelegenen Reutenbach eingeleitet. Im Norden und Osten des Gebiets wird die Ausbildung ei-

nes naturnahen Waldrandes, der einen Beitrag zur Vermeidung von Windwurf leistet, angestrebt. Die Erschließungsstraße wird in Form einer Allee begrünt, was zu einer Gliederung und Durchgrünung des Gebiets beiträgt. Als Abgrenzung zur bestehenden Bebauung westlich des Plangebiets ist eine Randeingrünung geplant. Zur ökologischen Aufwertung ist eine Dachbegrünung im gesamten Gebiet vorgesehen.

Insgesamt wird mit dem Konzept die Intention verfolgt, ein ökologisch hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln und Strategien zur Anpassung an den Klimawandel umzusetzen.

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 weist Hardt als ländlichen Raum im engeren Sinne aus.

In der Raumnutzungskarte wird das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Nach Plansatz 2.5 wird der Grundsatz formuliert, dass Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sich organisch weiterentwickeln sollen.

Begründet wird dies unter anderem wie folgt: „Neben der Erweiterung ortsansässiger Betriebe muss zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes deshalb auch die Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Siedlungsbereiche möglich bleiben, um Abwanderungen zu verhindern und notwendige Strukturveränderungen zu fördern.“

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet wurde in die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg, die am 27.08.2015 verbindlich wurde, aufgenommen und dort als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan befindet sich in seinem Umgriff vollkommen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Dieser wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1998 lag ein großer Teil der Fläche auf der Gemarkung des Ortsteils Mariazell der Gemeinde Eschbronn. Im Zuge eines Flächenaustauschs mit der Nachbargemeinde konnte die Gemeinde Hardt die Anpassung der Gemarkungsgrenze erreichen, um den Bedarf an verfügbarer Fläche für das geplante Gewerbegebiet zu decken. Aktuell verläuft die Gemarkungsgrenze östlich des Plangebiets.

5. Untersuchungen / Gutachten

5.1. Schalltechnische Untersuchung

Die Gemeinde Hardt hat beim Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, eine schalltechnische Untersuchung zur Abschätzung der Lärmeinwirkung des geplanten Gewerbegebiets auf die benachbarte Wohnbebauung und die Ausarbeitung von Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen der Art

der baulichen Nutzung. Dazu wurde vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz eine Lärmkontingentierung, in Form einer Emissionskontingentierung durch flächenbezogene Schalleistungspegel einzelner Teilflächen im Plangebiet, empfohlen. Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, Lärmschutz - Gewerbegebiet II Nord, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet II Nord in Hardt, August 2011]

5.2. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Verkehrsplanung Link (VLI), Stuttgart, wird der in und aus dem Gewerbegebiet fahrende Verkehr abgeschätzt und überprüft, ob der Knotenpunkt mit der Kreisstraße 5531 den Prognosenverkehr verträglich abwickeln kann. Aus der prognostizierten Verkehrsmenge wurde für ausgewählte Standorte mit höchster Lärmbeeinträchtigung die Immissionsbelastung errechnet. Ebenfalls wurden Alternativenbindungen überprüft.

Mit der direkten Anbindung an die Kreisstraße 5531 besitzt das Plangebiet eine gute Erschließungsqualität. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden zwei Alternativtrassen zur Erschließung des Gewerbegebiets geprüft und vergleichend bewertet. Beide Alternativen binden an die Kreisstraße 5531 an und verlaufen parallel zur Entwurfstrasse. Eine der beiden Trassen erschließt das Plangebiet mittig auf Höhe des Theilenwegs, die zweite Trasse führt südlich in das Gebiet. Angesichts des geringsten Eingriffs in den Bestand erzielte die bisher geplante Entwurfstrasse das beste Ergebnis.

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets wird ein höheres Verkehrsaufkommen prognostiziert. Gemäß der Richtlinien RAL und RAS 06 leitet sich die Einrichtung einer Linksabbiegespur mit einer Mindestlänge von 20 m Länge ab. Für die Umsetzung und die rechtliche Sicherung einer Linksabbiegespur wurde ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt. Aufstellungsbeschluss war am 27.10.2016.

Die Berechnung des Verkehrslärms erbrachte folgendes Ergebnis: „Die Werte für die Gebäude an der Pfarrer-Langenbacher-Straße liegen unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung mit 59/49 dB(A). Die Lärmimmissionsberechnung für das Gebäude Sulgener Straße 51 liegt zwar über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung; dies ist aber heute schon der Fall. Gegenüber dem Bestand steigt die Lärmbelastung um 1 dB(A). Die höheren Immissionswerte entstehen aber nicht durch die Gewerbegebietserschließungsstraße, sondern durch die angesetzte höhere Verkehrsbelastung in der Sulgener Straße. Insofern ist dies nach Auffassung des Gutachters keine „wesentliche Änderung“ nach 16. BImSchV § 1.“ (VLI) Dies bedeutet, dass aufgrund der Erhöhung der Verkehrsmenge im Bereich der Sulgener Straße in Folge der Entwicklung des Gewerbegebiets die Immissionswerte für das Gebäude Sulgener Straße 51 steigen und weiterhin über den gesetzlichen Grenzwerten liegen, was jedoch zu keinen „wesentlich“ unverträglichen Belastungen vorhandener Bebauungen führt.

Zum Knotenpunkt in der Ortsmitte am Rathaus ist folgendes zu sagen: Der zusätzlich aufkommende Verkehr im Bereich der Sulgener Straße beläuft sich künftig auf etwa 1000 Kfz/Tag. In der Spitzenstunde steigt die Anzahl der Fahrzeuge am Knotenpunktzulauf in der Ortsmitte auf etwa 750 Kfz. Dies bedeutet ein Verkehrsaufkommen von etwa 12-13 Kfz pro Minute. Im Durchschnitt ist die Überfahrtszeit bei Konfliktströmen ausreichend, jedoch ist im Bereich der untergeordneten Verkehrsströme vermehrt mit längeren Wartezeiten zu rechnen.

Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Verkehrsplanung Link (VLI), Stuttgart, Gemeinde Hardt - Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet II Nord / Gemeinde Hardt – Stellungnahme zur Verkehrsregelung und Verkehrsbelastung am Knotenpunkt L 117 / K 5531 / K 5563, Oktober 2015]

5.3. Baugrunderkundung

Das Ingenieurbüro GeoTech Kaiser, Rottweil, wurde beauftragt, eine Baugrunderkundung durchzuführen und ein Gutachten zu erstellen. Im Plangebiet sind laut geologischer Karte Ablagerungen des oberen Buntsandsteins (Plattensandstein, soPL) vorzufinden. Dabei umfasst der Oberboden ca. 0,4 m unter Geländeoberkante. Die darunter anstehende Verwitterungszone des Buntsandsteins, als Teil des Unterbodens, setzt sich aus tonigem, stark schluffigen Sand zusammen, dem teilweise Sandsteinbruchstücke beigemischt sind. Die unterste Bodenschicht besteht aus sehr mürben, dünnplattig geblakten Sandsteinlagen.

Das Bodenmaterial wurde in die Verwertungsklasse VwV Boden Baden-Württemberg eingeordnet. Dabei erweist sich der Oberboden als unbelastet (Z0). Hingegen wird die Verwitterungsschicht aufgrund eines geogen erhöhten Arsengehalts in die Verwertungsklasse Z1.1 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Bodenschicht nur vor Ort sowie in Bereichen mit ähnlichen Bodenwerten verwertet werden kann. Alternativ dazu kann das Bodenmaterial auf Deponien entsorgt werden.

Die Empfindlichkeit gegenüber Witterungs- und Frosteinwirkungen wird im Plangebiet der Klasse F3 zugeordnet und als hoch eingeschätzt. Für den Straßenbau resultiert daraus die Notwendigkeit zur Steigerung der Tragfähigkeit des Bodens in Form von Bodenaustausch von etwa 0,3 m oder zur Verbesserung des Planums durch den Einsatz von Bindemittel.

Das Ingenieurbüro GeoTech Kaiser weist für eine künftige Bebauung ebenfalls auf eine hohe Frost- und Witterungsempfindlichkeit der Verwitterungszone hin und dem damit einhergehenden Verlust an Tragfähigkeit durch Wassereinwirkung. Aus diesem Grund wird die Verbesserung des Erdplanums durch die Beigabe eines Mischbindemittels mit Weißfeinkalkanteilen empfohlen, im Anschluss sollte eine sorgsame Nachverdichtung erfolgen. Des Weiteren soll zur Trennung mit darüber liegenden Schichten ein Geotextil sowie eine Schutzschicht aus Mineralstoffgemisch mit gut abgestufter Körnung angebracht werden.

Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Ingenieurbüro GeoTech Kaiser, Rottweil, Gewerbegebiet II Nord, Hardt - Baugrunderkundung, Oktober 2015]

5.4. Faunistische Untersuchungen

Das Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, wurde von der Gemeinde Hardt beauftragt, eine faunistische Untersuchung innerhalb des Plangebiets durchzuführen.

Im Rahmen der Untersuchung konnten vier Fledermausarten im Gebiet festgestellt werden. Diese zählen zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und werden gemäß § 44 BNatSchG als streng geschützt eingestuft.

Die im Gemeindegebiet Hardt bereits belegte Existenz der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) wurde zum Anlass der Untersuchungen genommen. Dabei konnte das Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgestellt werden. Es wurden die besonders schützenswerten Tierarten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) im Plangebiet erfasst. Entsprechend der Roten Liste werden diese jedoch nicht als gefährdet eingestuft.

Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ in der Gemeinde Hardt, Oktober 2012]

5.5. Ergänzungen zu den faunistischen Untersuchungen und zum Ausgleichskonzept / Abschlussbericht zur Nachsuche der Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)

Zur Feststellung des Vorkommens der Bechsteinfledermaus und zur Beurteilung der Auswirkungen durch den geplanten Eingriff wurde von der Gemeinde Hardt eine weitere vertiefende Untersuchung in Auftrag gegeben.

Im Untersuchungsgebiet konnten sechs Fledermausarten erfasst werden, wohingegen das Vorkommen der streng schützenswerten Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) nicht nachgewiesen werden konnte. Daher ist eine weitere Berücksichtigung dieser Art nicht erforderlich. Zusätzlich zu den Fledermausarten der faunistischen Untersuchungen des Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch wurde das Artenvorkommen der Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*.) sowie der Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) festgestellt.

Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Dietz & Dietz , Horb, Ergänzungen zu den faunistischen Untersuchungen und zum Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ in der Gemeinde Hardt / Abschlussbericht zur Nachsuche der Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) im geplanten Gewerbegebiet bei Hardt, September 2013]

5.6. Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG - Vogelarten

Im Jahr 2009 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Landschaftsarchitekturbüro faktorgruen durchgeführt, die aus rechtlicher Sicht nicht mehr vollständig dem aktuellen Stand entsprach. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 von Wick + Partner, Stuttgart, ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für Vogelarten erarbeitet.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen näheren Umgebung keine Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden sind. Zu den Arten der Vorwarnliste im Plangebiet zählt lediglich die Goldammer, die im Bereich einer geplanten Ausgleichsfläche zur Anlage eines gestuften Waldrandes brütet. Dabei sind keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten durch das Vorhaben zu erwarten.

Da nur einzelne Reviere der im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Vogelarten von der künftigen Entwicklung betroffen sind, ist zu erwarten, dass diese Arten in den umliegenden Gebieten Ersatzhabitate finden werden.

Zur Vermeidung von Konflikten werden bestimmte Maßnahmen wie eine Bauzeitenbeschränkung, die Räumungs-, Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässt, der Erhalt von Gehölzen und eine schonende Beleuchtung im Außenbereich von Wick + Partner vorgeschlagen. Auf diese Weise können artenschutzrechtliche Verbotsbestände vermieden werden. Die Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

[Wick + Partner, Stuttgart, Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG - Vogelarten, März 2016]

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Dabei werden Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, solange sich diese der angestrebten Nutzungsbestimmung des Gebiets unterordnen. Dasselbe gilt für Produktionsbetriebe, die den Verkauf eigener Produkte in Form des Fabrikverkaufs anstreben.

Aufgrund der dezentralen siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Lage sowie zur Vermeidung einer Funktionsstörung in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe in der zentralen Siedlungsstruktur der Gemeinde Hardt werden Einzelhandelsbetriebe aller Art im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Sicherung der Entwicklungsflächen für örtliche Gewerbeansiedlungen sowie aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und damit zur Sicherung der angestrebten Gebietsqualität wird sowohl die Ansiedlung von Tankstellen mit zugehörigem Tankshop als auch Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Mit den angestrebten Nutzungen im Plangebiet sind die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von schutzwürdigen Räumen (Wohnungen) im Plangebiet nicht gegeben und werden daher in ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.1.1. Lärmschutz

Im Plan sind flächenbezogene Schalleistungspegel der Teilflächen QA-QC festgesetzt und durch die textlichen Festsetzungen definiert.

Grundlage der Maßgaben bildet die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen vom August 2011.

Die Festsetzungen sollen zur Sicherung des immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürfnisses der zum Plangebiet nächstliegenden bestehenden Wohngebiete dienen und geben für die Nutzungen immissionsschutzrechtlich begründete Restriktionen in Form von einzuhaltenden Schalleistungspegeln auf, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine von Seiten des Bauantragsstellers zu erstellende Schallimmissionsprognose nachzuweisen sind.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente wird dem immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürfnis der zum Plangebiet nächstliegenden bestehenden Bebauung ausreichend nachgekommen. Gegenüber dem Bestand sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundflächenzahl GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen über die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Im gesamten Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwertvorschriften gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte

maximale Gebäudehöhe orientiert sich an Vergleichswerten des bereits bestehenden „Gewerbegebiet Süd“. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der zukünftigen Gewerbebauten liegen jeweils ca. 7 bis 8 m tiefer als die westlich liegenden Wohnbauten entlang der Pfarrer-Langenbacher-Straße. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet von 16 m erreichen diese in der Gesamthöhe keine größere Höhe als die Wohnbauten entlang der Planstraße und ordnen sich diesbezüglich in die Ortsstruktur ein.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung von gewerblichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen ausreichend festgelegt.

6.4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Stichstraße, die von der Kreisstraße 5531 abzweigt, durch das Plangebiet führt und mit einer Wendemöglichkeit endet. Die Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche gesichert.

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung sowie die seitlich an die Straßenverkehrsflächen angelagerten öffentlichen Parkflächen werden über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Plandarstellung insbesondere die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

6.5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Im Westen und Süden des Plangebiets ist eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird die angrenzende Bebauung zusätzlich zur festgesetzten Lärmkontingentierung vor Lärmbeeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet geschützt. Dieses fügt sich in Verbindung mit einer naturnahen Bepflanzung (Pfg) angemessen in die angrenzende natürliche Umgebung ein.

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

6.6.1. Dachbegrünung

Als Ausgleich für die entfallene Fläche ist Pro angefangenen 100 m² Bauland eine mindestens 30 m² Dachbegrünung auf Baulichkeiten insbesondere zur Regelung des Wasserhaushalts und zur Minimierung des Oberflächenabflusses herzustellen. Dabei kann ein positiver Effekt zum Schutz des Gebäudes gegen Wärmeverluste erzielt werden. Ebenfalls wirkt sich eine Dachbegrünung begünstigend auf die Einsparung von Energiekosten bei der Klimatisierung von Gebäuden aus. Positive Wirkungen ergeben sich zudem auf die menschliche Gesundheit (Bioklima), Boden, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt. Die Dachbegrünung dient dem Ausgleich von Eingriffen und ist Teil der Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Die Forderung wird als Festsetzung aufgenommen, um die notwendige Kompensation zu einem großen Teil am Eingriffsort innerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

6.6.2. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Entwässerung der neuen Gewerbeflächen wird ein Trennsystem vorgesehen. Dieses Entwässerungssystem sieht vor, das gewerbliche und häusliche Schmutzwasser der Ortskanalisation zuzuführen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers erfolgt eine Trennung in die Fraktion behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser.

Zur Fraktion des behandlungsbedürftigen Regenwassers zählt die Ableitung von Straßen- und Parkplatz/Hofflächen. Dieses Oberflächenwasser wird daher vor der Einleitung in die zentrale, südlich gelegene Retention durch eine Vorbehandlung (ausgeführt durch die Gemeinde Hardt) vorgereinigt.

Das behandlungsbedürftige Regenwasser der Straßen-/Park-/Hofflächen muss daher an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Falls eine Einleitung des behandlungsbedürftigen Regenwassers in den Regenwasserkanal aus topographischen oder anderen Gründen nicht möglich ist, muss eine Ableitung über die Fläche MF1 sichergestellt werden. Zusätzlich muss in diesen Fällen eine geeignete Vorbehandlung (beispielsweise durch die Anordnung von Absetzschächten zur mechanischen Reinigung durch Sedimentation) ausgeführt werden. Kommen diese Flächen oder Teile davon mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung, müssen diese Flächen strikt abgegrenzt oder überdacht und das anfallende Oberflächenwasser dem Schmutzwasserkanal (gedrosselt mit 2 l/s) zugeführt werden. Weiterhin kann das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude anfallende Regenwasser getrennt gesammelt und innerhalb der Baugrundstücke zurückzuhalten werden, über die belebte Bodenschicht (z. B. angrenzende Grünflächen) breitflächig versickert und / oder verdunstet oder der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Retentionsmulde (MF1) zugeführt werden.

Durch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen sowie versiegelten Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet wird der Regenwasserabfluss verzögert und positive Verdunstungseffekte erzielt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht und über die öffentliche Retentionsfläche MF1 unterstützt die lokale Grundwasserneubildung und führt zu einer Entlastung der Regenwasserkanalisation. Daneben werden Hochwassergefahren durch die Drosselung des Wasserabflusses vermindert.

6.6.3. Öffentliche Retentionsfläche (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Die Anlage der öffentlichen Retentionsflächen, in der Planzeichnung als MF1 bezeichnet, dient sowohl der Ableitung von Dach- sowie Oberflächenwasser versiegelter Flächen zur verbesserten Regulierung des Wasserhaushalts, der gestalterischen Durchgrünung des Gebietes als auch der Kompensation der Beeinträchtigung in Natur und Landschaft. Dabei spielen ökologische und mikroklimatische Aspekte eine übergeordnete Rolle.

6.6.4. Anlage eines gestuften Waldrandes / Waldmantel (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Mit der Anlage eines gestuften Waldrandes wird eine ökologische Aufwertung in Form eines naturnahen Aufbaus erreicht. Durch diese Maßnahme werden Lebensräume für Waldeidechsen und Fledermäuse geschaffen. Der stufenartige Aufbau trägt zur Vermeidung von Windwurf bei und schützt somit den Wald vor Sturmschäden.

6.6.5. Entwicklung einer Naturwaldzelle mit der Waldgesellschaft Beerstrauch-Tannenwald mit Kiefer durch Wiedervernässung (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Die im Plan mit EMF1 gekennzeichnete Fläche dient als externe Ausgleichmaßnahme. Durch die Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Standortverhältnisse in Form von Wiedervernässung und Nutzungsextensivierung kann ein ökologischer Mehrwert erzielt werden. Stark vernässte Stauwasserböden eignen sich aufgrund ihrer extremen Standortbedingungen in hohem Maße als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzengemeinschaften.

6.6.6. Entwicklung Waldgesellschaft Tannen-Buchenwald (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Die im Plan mit EMF2 gekennzeichnete Fläche dient als externe Ausgleichmaßnahme. Durch die Wiederherstellung einer natürlichen Waldgesellschaft und der Entwicklung von Habitatbäumen, kann ein ökologischer Mehrwert erzielt werden

6.7. Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1. Einzelpflanzgebote

Die Einzelpflanzgebote an den im Plan gekennzeichneten Stellen bewirken eine grünordnerische Gliederung und dienen insbesondere der Gestaltung der Straßenräume und Freibereiche. Darüber hinaus kann durch die Verwendung einer ausgewählten Pflanzenart ein geordnetes und repräsentatives Erscheinungsbild erzielt werden.

6.7.2. Flächige Pflanzgebote Gehölzpflanzungen (Pfg)

Das flächige Pflanzgebot dient der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Sicherung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten. Gleichzeitig fungiert die in der Planzeichnung als Pfg gekennzeichnete Fläche als Abgrenzung zur westlich angrenzenden Bebauung. Es wird beabsichtigt trotz der gewerblichen Nutzung und gerade aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine grünordnerische sowie stadtgestalterische Wertigkeit zu erreichen.

6.8. Herstellen von Verkehrsflächen

Es werden Festsetzungen in Form von Duldungspflichten auf privaten Grundstücken zur Herstellung der Straßenkörper und den dazugehörigen Elementen des Straßenunterbaus getroffen, um die Anlage und Realisierung der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestaltung

7.2. Dachform / -neigung

Die festgesetzten Dachformen verfügen über einen geringen Neigungswinkel mit entsprechender Eignung zur Begrünung der Dachflächen. Dabei kann auf zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf Erosionsschutz verzichtet werden.

7.3. Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden glänzende und lichtreflektierende Materialien für Fassaden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bei der Nutzung von Sonnenenergie entspricht den kommunalpolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Hardt zur Nutzung alternativer Energieformen. Die Verwendung von unbeschichteten Metallen für Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist aufgrund von zu erwartenden Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers, insbesondere durch Schwermetalle, nicht gestattet.

7.4. Dachaufbauten

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes im Plangebiet und damit zur Minderung optischer Störungen müssen technische Anlagen auf Dachflächen um mindestens 3 m von Traufe oder Attika zurücktreten.

7.5. Werbeanlagen

Im Plangebiet sollen Werbeanlagen kein gestalterisch dominierendes Element darstellen. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, bei einer für die Betriebe / Unternehmen adäquaten Werbemöglichkeit die Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes auch in der Fernwirkung des Plangebietes zu gewährleisten und Störungen zu verhindern. Durch diese Festsetzung werden Werbeanlagen den stadtgestalterisch prägenden Gebäudestrukturen untergeordnet.

7.6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.7. Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Sicherung der Funktion der privaten Freiflächen als gliedernde grünordnerische Elemente im Plangebiet mit einer stadt- und landschaftsökologischen Funktion sind die unbebauten Flächen freiraumplanerisch und gemäß den textlichen Festsetzungen zu gestalten und zu pflegen.

7.8. Einfriedungen

Einfriedungen sind häufig zum Schutz der Betriebsflächen erforderlich. Für das Plangebiet ist eine maximale Höhe von 2,00 m definiert, um insbesondere zum öffentlichen Straßenraum zu massive Ausformungen zu unterbinden.

8. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche in m ²	Anteil in %
Plangebiet / Geltungsbereich	82.172	100
Verkehrsfläche und Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	5.274	6
Öffentliche Grünfläche gesamt	25.922	32
• MF1	10.861	13
• MF2	13.528	17
• Weitere Vorhaltegrünflächen	1.533	2
Baugebietsfläche (GE)	50.976	62

Anlage

- Lärmschutz - Gewerbegebiet II Nord, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet II Nord in Hardt, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, August 2011
- Gemeinde Hardt - Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet II Nord / Gemeinde Hardt - Stellungnahme zur Verkehrsregelung und Verkehrsbelastung am Knotenpunkt L 117 / K 5531 / K 5563, Verkehrsplanung Link (VLi), Stuttgart, Oktober 2015
- Gewerbegebiet II Nord, Hardt - Baugrunderkundung, Ingenieurbüro GeoTech Kaiser, Rottweil, Oktober 2015
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Gewerbliche Bauflächen Burschachen-Katzenmoos, faktorguen, Oktober 2009
- Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ in der Gemeinde Hardt, Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, Oktober 2012
- Ergänzungen zu den faunistischen Untersuchungen / Abschlussbericht zur Nachsuche der Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Dietz & Dietz, Horb, September 2015
- Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, Wick + Partner, Stuttgart, März 2016

aufgestellt: Stuttgart, den 9.05.2017
Wick + Partner