

Gemeinde Wurmberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„DACHSTEIN, 1. ÄNDERUNG“

vom 21.05.2026

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben konzentriert sich in der Gemeinde Wurmberg auf das Gewerbegebiet „Dachstein“. In dem bestehenden Gewerbegebiet bestehen nun konkrete Anfragen zu Erweiterungswünschen. Der im Gebiet befindliche Fahrzeughändler benötigt dringend weitere Lager- und Stellplatzflächen und die Freie Evangeliums- Christengemeinde möchte ihren vorhandenen Besucherparkplatz erweitern. Für die geplanten Erweiterungen würde sich die angrenzende Grünfläche anbieten.

Die Erweiterungen sind jedoch nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes „Dachstein“ gedeckt. Dies betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.10.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wurmberg beschlossen, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Erweiterungen zu legen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Dachstein. Durch den Bebauungsplan soll die Erweiterung der Lagerflächen und die Schaffung von notwendigen Stellplätzen vorbereitet werden.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Dachstein, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 610 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²).

Der Bebauungsplan liegt auch außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Nördlich, durch einen ca. 12,0 m breiten Grün- und Erschließungsstreifen getrennt, befindet sich das FFH – Gebiet „Frische Glatthaferwiese im Gewann "Dachsteiner Stücklen" Wurmberg“. Im Plangebiet selber befindet sich kein Natura 2000 Gebiet. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird eine Beeinträchtigung im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

➤ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan



Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald, Abgrenzung des Plangebietes in **blau**

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Gewerbe / Industrie Planung dargestellt.

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen „Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) umfasst das Planungsgebiet „Dachstein, 1. Änderung“ Gewerbeflächen und Erschließungsflächen. Im Bebauungsplan werden die Flächen als Gewerbefläche und eine kleine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht vollumfänglich gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch schon deshalb nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet relativ klein ist und die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzungen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird.

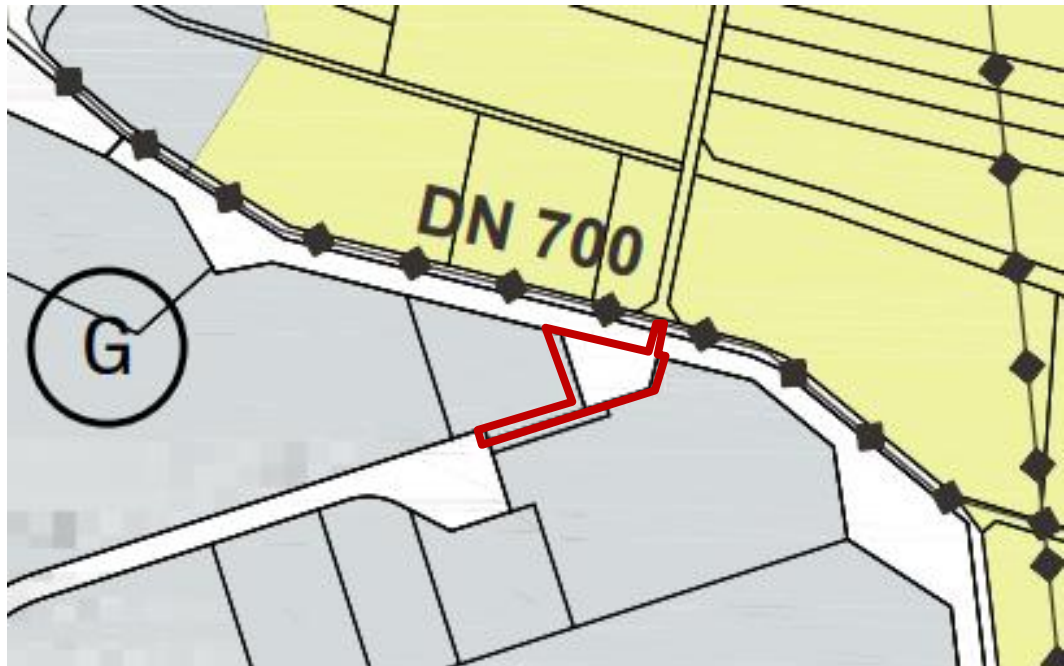


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) Abgrenzung des Plangebietes in **rot**

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Dachstein“, welcher am 04.11.2005 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan „Dachstein“ setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebote, einen Gehweg und Gewerbefläche fest.

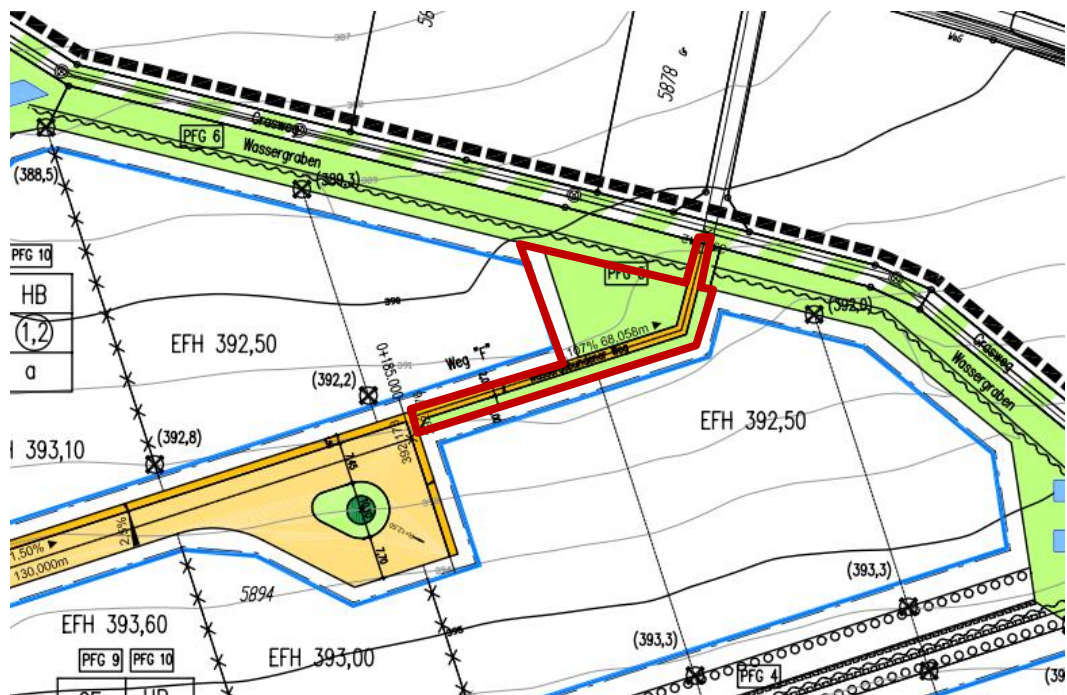


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Dachstein“, am 04.11.2005 in Kraft getreten

Die geplante Änderung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Dachstein“ gedeckt. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

3.4 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan (Hochwasser (BRPHVAnI) aus dem Jahr 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignisse zu erheben und in die Planung einzubeziehen.

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen direkter Umgebung stehende oder fließende Oberflächengewässer, sodass keine Überschwemmungs- oder Überflutungsgefahr vorliegt.

Gemäß Starkregenrisikokarte werden kleine Flächen das Plangebiet bei Starkregen überflutet. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren. Auf das Kommunale Starkregenrisikomanagement wird verwiesen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Geografisch betrachtet liegt die Gemeinde Wurmberg zwischen Schwarzwald (Nordschwarzwald) und dem „Mittleren Neckarraum“, inmitten der Landschaft des Heckengäus.

Das Gemeindegebiet liegt zwischen dem Großraum Stuttgart (rund 35 km entfernt) und dem Großraum Karlsruhe im Einzugsbereich der Stadt Pforzheim (rund 10 bis 15 km entfernt). Die Städte Pforzheim in der Region Nordschwarzwald sowie Leonberg in der Region Stuttgart sind mittels PKW über die Autobahn oder durch die guten Öffentlichen Nahverkehrsverbindungen schnell erreicht. Der direkte Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A8 sowie die Nähe zur Metropolregion Stuttgart macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Dachstein“, welches sich am westlichen Rand der Gemeinde befindet. Erschlossen wird das Gewerbegebiet über eine Anbindung an die nördlich verlaufende Landesstraße 1135 (Pforzheimer Straße). Diese führt zur Autobahnzufahrt Pforzheim Süd sowie nach Pforzheim.



Abbildung 4: Lage im Raum, Abgrenzung des Plangebietes in **rot** (Quelle Luftbild: LUBW Kartendienst, zugegriffen am 22.09.2022)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Landschaftsbild im Heckengäu ist geprägt durch den teils kleinräumigen Wechsel charakteristischer Nutzungsformen wie Heiden, Heckenzüge, großflächige Streuobstbestände und teils mit Wald bewachsene Hochflächen sowie flache, vornehmlich ackerbaulich genutzte lößlehmbedeckte Mulden.

Das Gemeindegebiet liegt auf der so genannten „Platte“, einem in Richtung Vaihingen ostwärts verlaufenden Höhenzug oberhalb des Enztals. Der Name „Platte“ ist einerseits von der Geländestruktur abgeleitet bzw. bezieht sich andererseits auf den Waldteil „Blad“ beim Enkertsrain.

Der alte Ortskern von Wurmberg liegt am Höhenstufenrand des Oberen Muschelkalks. Charakteristisch sind die umgebenden großflächigen Streuobstwiesen.

4.3 Topographie

Die Gemeinde Wurmberg mit dem Ortsteil Neubärental liegt zwischen 330 m. ü. NN - 469 m. ü. NN.

Das Plangebiet selbst liegt bei ca. 391 m. ü. NN.

4.4 Bestehende Nutzung

Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche mit Baumbestand dar.

Nördlich, durch einen ca. 12,0 m breiten Grün- und Erschließungsstreifen getrennt, befindet sich das FFH – Gebiet „Frische Glatthaferwiese im Gewann "Dachsteiner Stücklen" Wurmberg“.



Abbildung 5: Bestehende Nutzung, Abgrenzung des Plangebietes in rot (Quelle Luftbild: LUBW Kartendienst, zugegriffen am 22.09.2022)

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 5894/31, 5894/32.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 5894/2, 5894/10, 5894/12.

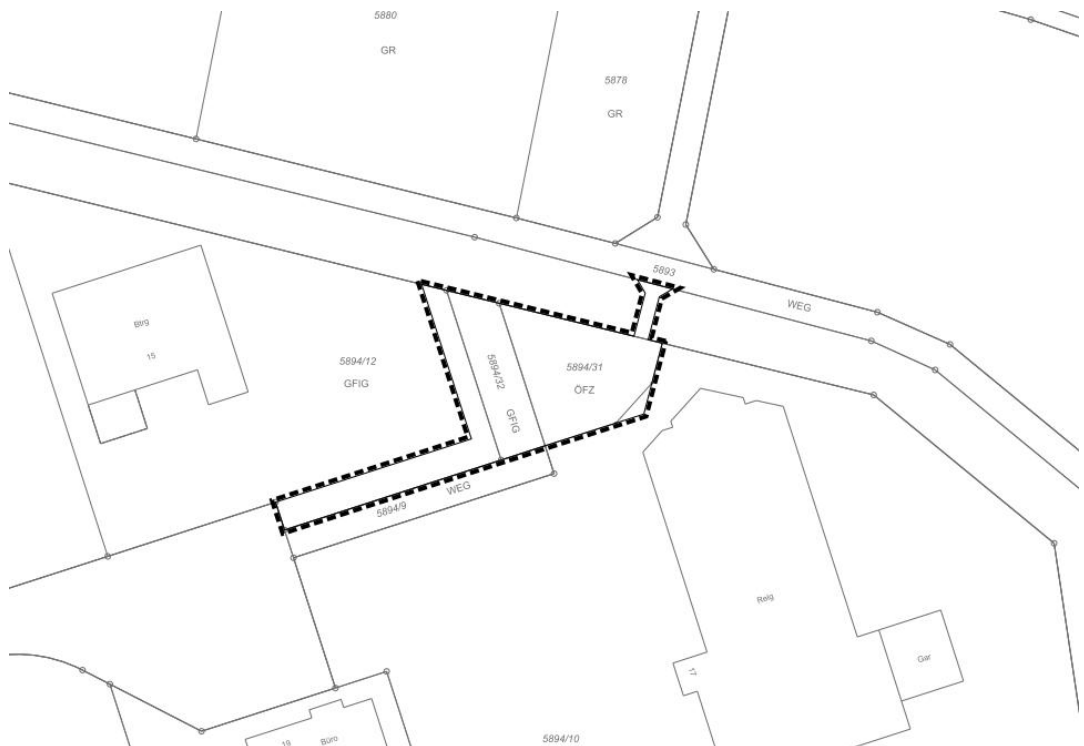


Abbildung 6: Auszug aus dem Kataster, Plangebiet in schwarz

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Dachstein. Beide an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind zeitnah auf Erweiterungsflächen angewiesen.

Der westlich des Plangebietes befindliche Fahrzeughändler benötigt für seine betriebliche Entwicklung weitere Lager- und Stellplatzflächen. Ein Teil seiner bisherigen Lager- und Stellplatzflächen sind durch den Neubau eines Geschäfts- und Werkstattgebäudes auf dem Firmengrundstück entfallen.

Die südlich angrenzende Freie Evangeliums- Christengemeinde möchte die bestehenden Besucherstellplätze erweitern, um so ausreichende Stellplätze bei Veranstaltung anbieten zu können und Belastungen des öffentlichen Straßenraums zu verringern.

Die an beide Nutzungen angrenzende Grünfläche bietet sich für die benötigten Erweiterungen an.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Habitatpotentialanalyse wird verwiesen: Gemeinde Wurmberg, Bebauungsplan „Dachstein 1. Änderung“, Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 12.12.2025/ ergänzt 10.06.2025 und 06.03.2026.“

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Habitatpotentialanalyse aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

(S. 33)

„Ergebnis“

Das Plangebiet ist von artenschutzfachlicher Bedeutung. Es liegen durch die Grünfläche mit Ruderalvegetation und die Gesteinshaufen betroffene Habitatbereiche planungsrelevanter Reptilien (Zauneidechse) im Plangebiet. In seiner Umgebung

finden sich durch den Wassergraben und die artenreichen Wiesen weitere potenzielle Habitatbereiche. Der Wassergraben bietet eine potenzielle Wanderroute für Amphibienarten, er ist jedoch nicht durch die vorliegende Planung betroffen.

Die Zauneidechse wurde im Rahmen der Untersuchungen mit 4 Sichtungen (Subadult und Adult, keine Jungtiere) dokumentiert. Eine Habitatfläche im Umfang von 420 m² wird durch die vorliegende Planung überplant und im Rahmen einer CEF-Maßnahme in vergleichbaren Umfang und Qualität ersetzt. Für die Artengruppe Reptilien wird zudem eine Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG notwendig. Die Planung sieht eine Erweiterung der Park- La- gerflächen, jedoch aber keine Gebäude für die umliegenden Betriebe vor. Eine Er- höhung des Kollisionsrisikos für Vögel (Vogelschlag) wird daher ausgeschlossen.“

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche mit Baumbestand dar. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

Um den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu minimieren wurden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- private Stellplätze sind in einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Reptilienschutz

- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien vorliegt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse wird verwiesen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet mit einer Fläche von 610 m² ist unbebaut und stellt sich als Grünland dar. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem Bestand findet statt. Auf der Fläche wird zusätzlich der bestehende Gehölzbestand in Anspruch genommen. Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, da die Fläche sich momentan als Grünland darstellt. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat.

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Lage innerhalb des Gewerbegebietes wurde der Erdmassenausgleich im Gebiet nicht durch zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Auf den Hinweis im Textteil unter C6 wird hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß Starkregenrisikokarte werden kleine Flächen des Plangebietes bei Starkregen überflutet. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren. Auf das Kommunale Starkregenrisikomanagement wird verwiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Kirnbachtal und Eichwiesen“ der Gemeinde Niefern-Öschelbronn. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.11.2002 sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Textteil. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Das Schutzgut Wasser ist ausreichend berücksichtigt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Osten, Süden und Westen ist durch Gewerbenutzung

geprägt. Die Fläche nördlich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Bebauung dieser Fläche ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Landschaftsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt wird die lokale Veränderung des Stadtbildes nur wenig ins Gewicht fallen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher kann eine Betroffenheit nicht festgestellt werden. Die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke wird nicht beeinträchtigt. Wertmindernde Auswirkungen auf den Bestand werden nicht gesehen.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- private PKW-Stellplätze in einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu Minimieren oder zu Vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation, bzw. der realen Flächennutzung sowie der geringen Flächengröße für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Für den Geltungsbereich wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich möchte man Lagerflächen für den bestehenden Betrieb ermöglichen. Weitere Gebäude sollen nicht entstehen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend festgesetzten Grundflächenzahl.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den betrieblichen Erfordernissen an dieser Stelle notwendige Lagerflächen vorzusehen, um funktionsfähig zu sein und zu bleiben.

A3.1 Garagen und Stellplätze

Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Daher können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zugelassen werden.

A4 Grünflächen

A4.1 Öffentliche Grünfläche

Die bestehende öffentliche Grünfläche wird mit der Festsetzung gesichert.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass unverschmutztes Regenwasser über Regenwasserkanäle bzw. offene Muldensysteme abgeleitet wird. Das Regenwasser wird dann am östlichen Rand des Baugebietes in offene Rückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt einem Grabensystem zugeleitet, welches in den Kirnbach mündet. Diese Festsetzung wird beibehalten.

A5.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Der Gestaltung des Plangebietes kommt die Festsetzung ebenfalls zugute. Sonstige u.a. durch den LKW-Verkehr stärker verschmutzte Flächen sollen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, sondern an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Kirnbachtal und Eichwiesen“ der Gemeinde Niefern-Öschelbronn.

Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

A5.3 Vermeidungsmaßnahmen (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

A5.3.1 Reptilienschutz

Die fachgerechte Vergrämung der Tiere aus den Lebensräumen im Baufeld, dient als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Durch einen Reptilienschutzzaun wird anschließend eine Einwanderung der Tiere in das Baufeld verhindert.

A5.3.2 Brutvogelschutz

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchgeführt werden, um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung zu vermeiden.

A5.4 CEF-Maßnahme (Schadigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

A5.4.1 Reptilienlebensraum

Die Erstellung des Ersatzlebensraum dient als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Die Maßnahme soll sicherstellen, dass der verlorengegangene Lebensraum in der vorhandenen Qualität und Umfang in räumlicher Nähe neu geschaffen wird.

A5.5 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

A5.5.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

Durch die nächtliche Außenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde aus der ökologischen Zielsetzung getroffen, den überschüssigen Bodenaushubs zu vermeiden. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass es zu stark abweichenden Geländeänderungen gegenüber der vorhandenen Topographie kommt.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 610 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet:	ca.	595 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca.	15 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Gemeinde Eigentum und werden nach Abschluss des Verfahrens veräußert.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angrenzenden Eigentümer geschaffen, betrieblich notwendige Lagerflächen und Stellplätze zu erstellen.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Wurmberg, den

.....

Jörg-Michael Teply
Bürgermeister