



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“

Projekt-Nr.

21018

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DW, 24.11.2021

Datum

07.02.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung

Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls (VPE)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

SATZUNGEN

Gemeinde Hambrücken



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Ost III“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 22.02.2022

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

- den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost III“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost III“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 07.02.2022,
2. dem Textteil (03, 10 Seiten) mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.02.2022.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 07.02.2022 und Anlage (Vorprüfung des Einzelfalls).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Hambrücken, den 27.02.22

DER BÜRGERMEISTER



Marc Wagner

(Marc Wagner, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Hambrücken, den *20.02.22*

DER BÜRGERMEISTER



Marc Wagner

(Marc Wagner, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

02

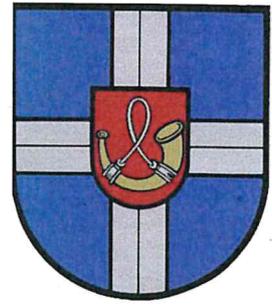
Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Mischgebiet.....	1
1.2 Gewerbegebiet	1
1.3 Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports	4
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	4
7. Zahl der Wohnungen	4
8. Verkehrsflächen	4
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
9.1 Außenbeleuchtung.....	5
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	5
9.3 Versiegelungsgrad.....	5
9.4 Aufschüttungen.....	5
9.5 Dachbegrünung	5
10. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht.....	6
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung.....	7
2. Werbeanlagen	7
3. Grundstücksgestaltung.....	8
3.1. Einfriedungen.....	8
3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	8

4. Versorgungsleitungen	8
5. Stellplatzverpflichtung	8
HINWEISE	9
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	9
2. Baustellennebenflächen	9
3. Gerätenutzung	9
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	10
5. Versickerung von Niederschlagswasser	10
6. Bodenfunde	10
7. Schottergärten	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

1.2 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO,

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“

§ 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, welche dem Anbau, der Lagerung sowie der Verarbeitung pflanzlicher landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen. Hiervon ausgeschlossen sind bauliche Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung sowie die Lagerung und Verarbeitung tierischer Erzeugnisse.
- Bauliche Anlagen, welche der Lagerung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.
- (3) Für Häuser im Mischgebiet sowie Wohnhäuser im Gewerbegebiet wird eine maximale Traufhöhe von 7,3 m festgesetzt.
- (4) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.

- (5) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung die-

nen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitgerechnet.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

b1 besondere Bauweise 1

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an der östlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze oder einer geschlossenen Bauweise.

b2 besondere Bauweise 2

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze oder einer geschlossenen Bauweise.

b3 besondere Bauweise 3

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen oder einer geschlossenen Bauweise.

B4 besondere Bauweise 4

im Sinne einer wahlweise offenen Bauweise, halboffenen Bauweise mit Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen oder einer geschlossenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Entlang der südlichen Grenze von GE 4 und SO 2 sowie der nördlichen Grenze von GE 5 gilt:
 - Nebenanlagen und überdachte Lagerplätze dürfen ohne Berücksichtigung der Längen- und Ansichtsflächenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO errichtet werden.
 - Nebenanlagen und überdachte Lagerplätze sind mit einer Brandschutzwand entlang der südlichen Grenze von GE 4 und SO 2 bzw. der nördlichen Grenze von GE 5 zu errichten.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im Mischgebiet sind bei Baugrundstücken mit einer Größe bis zu 600 m² bei Einzelhäusern maximal drei und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind bei Baugrundstücken mit einer Größe von über 600 m² bei Einzelhäusern maximal sechs und bei Doppelhäusern maximal vier Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

9.3 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

9.4 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

9.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 20° Dachneigung sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Solaranlagen sind bei begrünten Dächern/ Dachbegrünung als aufgeständerte PV-Anlagen auszuführen.

10. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- (1) Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit Schutzstreifen zugunsten des Betreibers (terraneTS bw GmbH) festgesetzt.
- (2) Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terraneTS bw GmbH ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terraneTS bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terraneTS bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terraneTS bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terraneTS bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage der terraneTS bw GmbH verständigt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Im Mischgebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- (2) Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- (3) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.
- (4) Im Mischgebiet sind Dachneigungen von 25-45° bei eingeschossiger Bauweise und 25-35° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- (5) Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachneigungen von Wohngebäuden bis zu 45° bei eingeschossiger Bauweise bis zu 35° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Für gewerbliche bauliche Anlagen wird keine Dachneigung festgesetzt.
- (6) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (7) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

- (3) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind oberhalb einer Höhe von 0,70 m aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (3) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der fertigen Straßen.
- (4) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur an den Bauten, z.B. für Rampen, zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, so wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Zur Einhaltung des Artenschutzes sind vor allem bei Abriss- oder Umbauarbeiten von/an Gebäuden rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche faunistische Vorkommen zu untersuchen, ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Eine artenschutzrechtliche Abhandlung in Textform mit ggfs. notwendiger Prüfung und Maßnahmen ist zum Bauantrag vorzulegen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Regel liegt eine schadlose Versickerung vor, wenn das Niederschlagswasser oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden versickert wird.

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU, jetzt LUBW, Baden-Württemberg sind zu beachten.

Sollte sich im Rahmen der Prüfung die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück als nicht möglich ergeben, ist dem Entwässerungsantrag eine ausführliche, fachtechnisch nachvollziehbare Begründung mit Nachweis der Überprüfungen beizufügen.

In Gewerbegebieten und Gebieten mit gewerbeähnlicher Nutzung ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich und vom Bauherrn zu beantragen.

6. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

7. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“

Projekt-Nr.

21018

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

07.02.2022



**Bresch Henne Mühlिंगhaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
2.2.1 Nutzungen	2
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung	3
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	7
5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Stellplätze, Garagen, Carports	10
5.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	10
5.7 Anzahl Wohneinheiten.....	10
5.8 Verkehrsflächen.....	10
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5.10 Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht	12
6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	13
6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	13
6.1.1 Dachgestaltung.....	13
6.2 Werbeanlagen	13
6.3 Grundstücksgestaltung	13
6.3.1 Einfriedungen	13
6.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	14

6.4 Versorgungsleitungen.....	14
6.5 Stellplatzverpflichtung.....	14

Abbildungsverzeichnis..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	1
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	2
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	3
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	4

Tabellenverzeichnis..... Seite

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter.....	11
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost III“ verbindet die Gemeinde Hambrücken den vorhandenen Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“ zu Teilen mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“.

Anlass dafür ist die Prüfung der Bebauungsplan-Festsetzungen, um die Ausnutzungsmöglichkeit der Gewerbegrundstücke, insbesondere auch in Hinsicht auf die rückwärtige Grenzbebauung mit Nebenanlagen, zu verbessern.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost III“ ist die Optimierung der Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die Standortsicherung für die bestehenden Unternehmen und somit auch die Sicherung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Weiterhin werden die bestehenden Festsetzungen auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie den Bestand hin überprüft und vereinheitlicht. Bereits bebaute Grundstücke optimal baulich auszunutzen, trägt dazu bei, neue Flächenversiegelungen im bisher unbebauten Außenbereich zu vermeiden.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Hambrücken zwischen den Straßen Keitländer, Wittum und Industrie. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Außenbereich abgegrenzt.

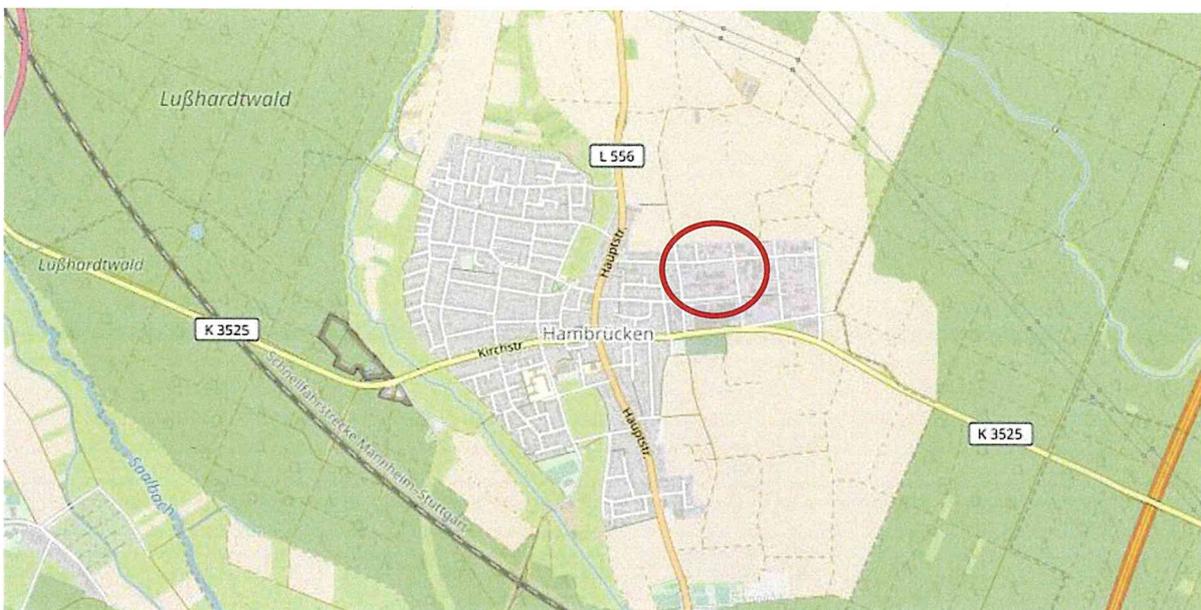


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, 26.11.21, bhm)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Keitländer/Allmend“ sowie den im Süden angrenzenden Bereich bis zur Industriestraße des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“. Dies beinhaltet die Flurstücke 336, 1644, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3367, 3368, 3371, 3372, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4110 und somit eine Fläche von ca. 7,66 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Hambrücken)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Plangebiet „Gewerbegebiet Ost III“ herrscht gegenwärtig die gewerbliche Nutzung, teilweise mit zugehörigen Betriebsinhaberwohnen, vor. Dazu zählen beispielsweise ein Landmaschinenhändler, eine Fahrzeuglackiererei und ein Stahlhersteller. Im nordwestlichen Bereich sind überwiegend Wohngebäude mit teilweise integrierten kleinteiligen Gewerbenutzungen zu verorten.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Westen größtenteils Wohnnutzungen, im Osten und Norden weitere gewerbliche und industrielle Nutzungen.

2.2.2 Erschließung

Über die Keitländerstraße im Westen und die Wittumstraße im Osten des Plangebiets ist der Bereich in Richtung Süden an die Weiherer Straße und somit an die Hauptverkehrsstraße in Hambrücken angebunden. Zudem kann eine innerörtliche Erschließung über die Brühlerstraße und die Industriestraße erfolgen, die parallel aus westlicher Richtung in das Plangebiet führen, die Brühlerstraße auch aus östlicher Richtung.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Hambrücken Ortsmitte“, westlich des Gebiets in der Hauptstraße. Der Fußweg beträgt ca. 600 bis 700 m. „Hambrücken Ortsmitte“ wird von der Buslinie 125 angesteuert, welche die Fahrgäste an Waghäusel sowie über Forst an Bruchsal anschließt und somit an Eisenbahnknotenpunkte verbindet.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

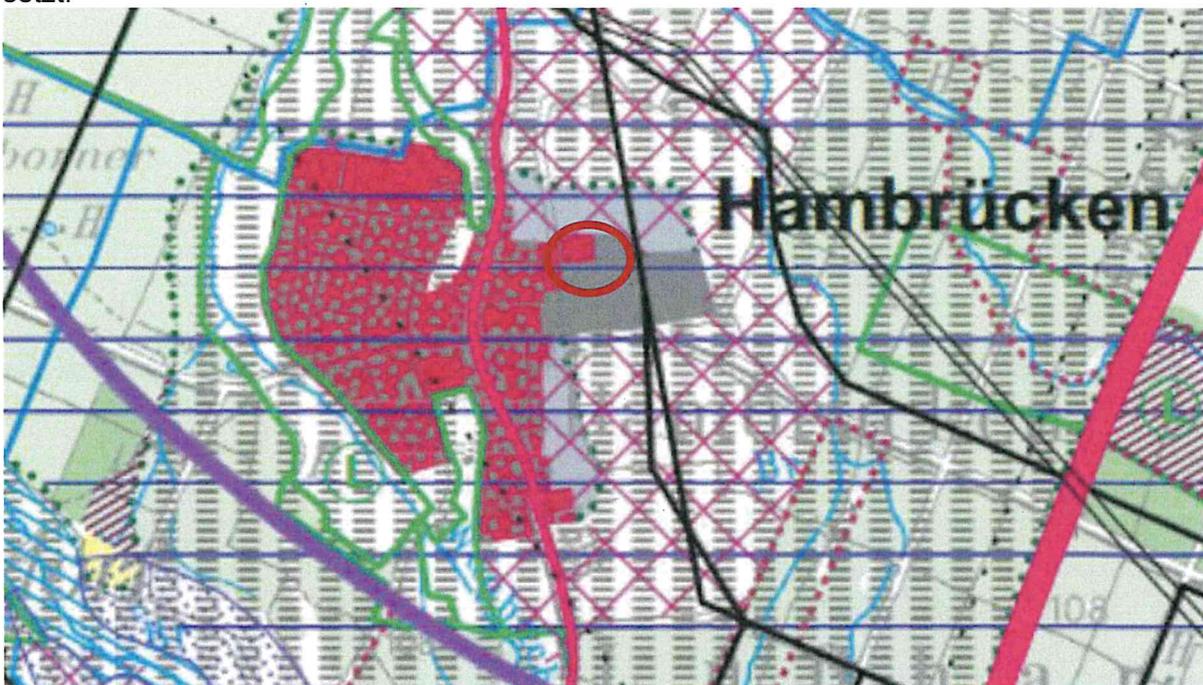


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Großteil des Geltungsbereichs in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche überwiegend gewerblicher Nutzung (Bestand) ausgewiesen ist. Im Nord-Westen des Geltungsbereich ist die Fläche als Siedlungsfläche überwiegend Wohn-/Mischnutzung (Bestand) ausgewiesen.

Diese Vorgaben des Regionalplanes entsprechen der vorliegenden Planung.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, 2009)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Der nordwestliche Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit entsprechen die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete und Mischgebiete den Darstellungen des FNP. Das Sondergebiet hingegen ist im FNP nicht dargestellt, obwohl es bereits im bestehenden Bebauungsplan zumindest teilweise bestand.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren die Bebauungspläne „Keitländer/Allmend“ aus dem Jahr 1998 sowie „Gewerbegebiet Ost“ aus dem Jahr 2004. Der Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“

deckt sich gänzlich mit dem Geltungsbereich und wird somit in seiner Gesamtheit geprüft und soweit möglich übernommen.

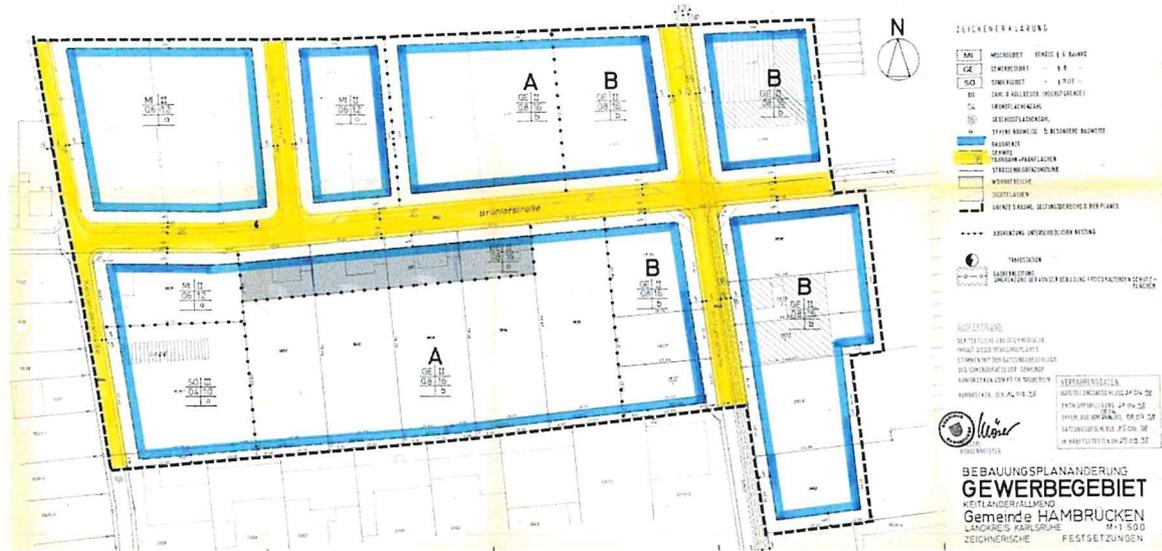


Abb. 6: Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“.

(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 1998)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ fließt nur zu Teilen in den Geltungsbereich mit ein und wird somit lediglich in diesem Bereich nach der aktuellen Rechtsgrundlage geprüft und in die Neuaufstellung übernommen.



Abb. 6: Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“.

(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2004)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsteil Hambrückens. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete vor.

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.



Abb. 7: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

(Quelle: LUBW, Zugriff am 26.11.2021)



Abb. 8: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

(Quelle: LUBW, Zugriff am 26.11.2021)

4. Verfahren

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch Umnutzungen und Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.2014 - 4 CN 9.14, Rn. 23).

Das Plangebiet weist Bauflächen von 64.195 m² auf. Die GRZ im Geltungsbereich beträgt überwiegend 0,8, im Bereich des Sondergebietes 0,6 und 0,4. Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche von ca. 49.780 m².

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt hier eine Vorprüfung des Einzelfalls voraus. Im Rahmen dieser durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gem. Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da im vorliegenden Fall jedoch nicht Nr. 1 angewandt wird (Grundflächen von weniger als 20.000 m²), sondern Nr. 2 Anwendung findet (Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m², gelten folglich Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, dass zu dem Bebauungsplan eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtlichen Bestand keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, es erfolgen keine Eingriffe, für die eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen die Baufenster zusammengefasst und die Bauweisen teilweise geändert. Ein Teil eines Mischgebietes wird dem Sondergebiet zugeschlagen. Weiterhin werden neue Dachformen ermöglicht und bestehende Festsetzungen aktualisiert.

Durch die Änderungen ändert sich die versiegelbare Fläche jedoch nicht. Vielmehr wird durch die neu hinzugekommene Festsetzung zur Dachbegrünung dafür gesorgt, dass mittelfristig mehr begrünte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen. Unter der Berücksichtigung der unabhängig geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Entfernung potentieller Vogelnisthabitate und Überprüfung von Dachstühlen vor Sanierung/Umbau/Abriss, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

Die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet und Gewerbegebiet entspricht dem rechtlichen und vorhandenen Bestand.

Das festgesetzte Sondergebiet „Landwirtschaft“ überplant ein bisheriges Mischgebiet sowie ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Anlagen in Zusammenhang mit Tabakanbau. Dies entspricht jedoch nicht mehr der realen Nutzung, welche inzwischen keine Wohnnutzung mehr beinhaltet und für beide Gebiete aus allgemeinen landwirtschaftlichen Anlagen und Nutzungen besteht. Daher erfolgt die Überplanung als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“, in welchem landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind. Der Ausschluss von Nutzungen im Zusammenhang mit gewerblicher Tierhaltung soll garantieren, dass hier auch zukünftig keine Konflikte mit den umliegenden Wohnnutzungen entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, maximale Traufhöhe und Geschossigkeit entspricht dem bisher geltenden rechtlichen Bestand. Lediglich im Bereich des Sondergebietes, welches ein bisheriges Mischgebiet überplant, wurde die Geschossigkeit reduziert, da für die neu festgesetzte Nutzung zwei Vollgeschosse ausreichend sind.

Eine maximale Gebäudehöhe war bislang nicht festgesetzt und wird mit der vorliegenden Planung in dem Maße ergänzt, dass der Bestand gesichert ist und es nicht zu einer nicht in das Gebiet passenden überhöhten Bebauung kommen kann, die ansonsten insbesondere bei gewerblichen Bauwerken erfolgen könnte.

5.3 Bauweise

Die festgesetzten Bauweisen entsprechen im Bereich der Mischgebietes sowie der Gewerbegebiete GE 1, 2, 3 und 6 dem bisher geltenden rechtlichen und realen Bestand.

Im Zentralen Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 galten bisher abweichende Bauweisen, die jedoch überwiegend nicht dem realen Bestand entsprechen. Um sowohl den Bestand abzubilden und auch die Ausnutzungsmöglichkeiten der Flächen zu optimieren, werden entsprechende neue Bauweisen festgesetzt, welche sowohl geschlossene Bauweisen und einseitige Grenzbebauungen, sowie im Sondergebiet auch die offene Bauweise ermöglichen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen überwiegend dem geltenden rechtlichen und realen Bestand.

Lediglich im zentralen Bereich von SO 1 und SO 2 sowie GE 3 GE 4, GE5 und GE5 werden die bisher getrennten Baufenster zu einem großen gemeinsamen Baufenster zusammengefasst, um sowohl den Bestand zu sichern als auch die Ausnutzung der Baugrundstücke zu optimieren.

5.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Einschränkung zur Errichtung von Garagen und Carports soll den Straßenraum offener halten und Verkehrsbehinderungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge reduzieren.

5.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen soll im zentralen Bereich die rückwärtige Bebauung mit Nebenanlagen und überdachten Lagerplätzen vereinfacht bzw. allgemein ermöglicht werden. So können bisher überwiegend ungenutzte aber überprägte Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Da im Gewerbegebiet auch mit brandgefährdeten Materialien umgegangen werden kann, sind die festgesetzten Brandschutzwände, auch für überdachte Lagerplätze, in Hinsicht auf den Brandschutz notwendig.

5.7 Anzahl Wohneinheiten

Im Mischgebiet wird je nach Grundstücksgröße die Anzahl an Wohneinheiten auf drei je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte bei einer Größe bis zu 600 m² und auf sechs je Einzelhaus und vier je Doppelhaushälfte bei einer Größe von über 600 m² begrenzt.

Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr sowie bei einer möglichen Nachverdichtung ausreichen.

Die Festsetzung entspricht auch dem bisher geltenden rechtlichen Bestand.

5.8 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erfolgen die grünplanerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Insekten, Vögeln und Kleintieren sowie der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwassers.

Die Dachbegrünung wirkt sich auf mehrere Faktoren positiv aus, so verbessert sie die Aufenthalts- und Umgebungsqualität durch den Temperatenausgleich und die Lärmreduktion innerhalb des Gebäudes. Weiterhin verbessert sie die Luftqualität und vermeidet die Überhitzung bei Spitzentemperaturen. Außerdem liefert sie einen wichtigen Beitrag in der Artenvielfalt durch Erhaltung/ Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Insgesamt reduziert die Dachbegrünung die negativen Umweltauswirkungen von bebauter oder versiegelter Flächen und beeinflusst damit positiv das Kleinklima. Mit der Dachbegrünung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten werden, so dass diese Wässer reduziert in den Kanal abgegeben werden können und damit die Belastung des Kanals gesenkt wird.

Zusätzlich hat die Dachbegrünung noch positive Auswirkung auf das Gebäude durch Schutz der Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Wetter- und Temperaturextremen, Schadstoffen und Verschmutzung.

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die inhaltlichen Änderungen betreffen überwiegend die Gewerbegebiete und deren Bebaubarkeit. Durch die hinzukommende Dachbegrünung verbessert sich sogar mittelfristig die Aufenthaltsqualität.</p> <p>Durch die neu hinzukommende Dachform für Wohngebäude sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Flachdächer und ein dementsprechender Aus- und Umbau bereits vorhandener Gebäude sind im bisherigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust sind damit nicht verbunden. Vielmehr ist durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.</p> <p>Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen zum B-Plan verwiesen.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleiben unverändert. Vielmehr ist durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die hinzukommende maximale Gebäudehöhe wird im Gegensatz zum rechtlichen Bestand sogar die Außenwirkung verbessert.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgen keine Änderungen im Gegensatz zum rechtlichen Bestand, welche die Kultur- und Sachgüter beeinträchtigen.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Änderungen im Vergleich zum rechtlichen Bestand nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

5.10 Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht

Die Festsetzungen sichern die bestehende Gashochdruckleitung der terranets bw GmbH sowie deren Pflege.

6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen. Durch die Regelung der Dachneigung in Verbindung mit Festsetzungen zu der Ausgestaltung von Solaranlagen wurde zusätzlich die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das Gesamtkonzept geregelt.

Die überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Pultdach und Walm-dach mit einer Dachneigung von 25°-45° sollen den Bauherren eine möglichst große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen bieten.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise und dem bisherigen rechtlichen und realen Bestand und erweitern diesen um versetzte Pultdächer.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltung von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

6.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plan-gebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremd-werbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnöti-ge Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

6.3 Grundstücksgestaltung

6.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen liegt bei 2 m. Um eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung zu vermeiden, sind oberhalb einer Höhe von 0,70 m nur Hecken oder luft- und lichtdurchlässige Strukturen erlaubt. So wird ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre gewährt.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

6.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus und tragen so zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild im Baugebiet bei. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei hoher Bebauungsdichte, vermieden.

6.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit mehr als 1 PKW zu erwarten ist. Deshalb wird der Stellplatznachweis erhöht. Dabei wird unterschieden, wie viele Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden sind. Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten, bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

zur

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“, Hambrücken

Projekt-Nr.

21018

Bearbeiter

M. Sc. M. Weinrich

Interne Prüfung: UH 211129

Datum

07.02.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

1. Anlass

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost III“ umfasst die vorhandenen Bebauungspläne „Keitländer/Allmend“ (vollständig) und „Gewerbegebiet Ost“ (anteilig) der Gemeinde Hambrücken.

Mit der Neuaufstellung kann der Standort der bestehenden Unternehmen gesichert werden, indem eine optimale Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke ermöglicht wird. Das Ziel ist eine Nachverdichtung der Gewerbegrundstücke, indem eine rückwärtige Grenzbebauung mit Nebenanlagen ermöglicht werden soll. Dafür werden die Baufenster zusammengefasst und Bauweisen teilweise geändert. Ein Teil eines Mischgebietes wird dem Sondergebiet zugeschlagen. Weiterhin werden neue Dachformen ermöglicht und bestehende Festsetzungen aktualisiert. Neue Flächenversiegelungen im unbebauten Außenbereich können damit vermieden werden.

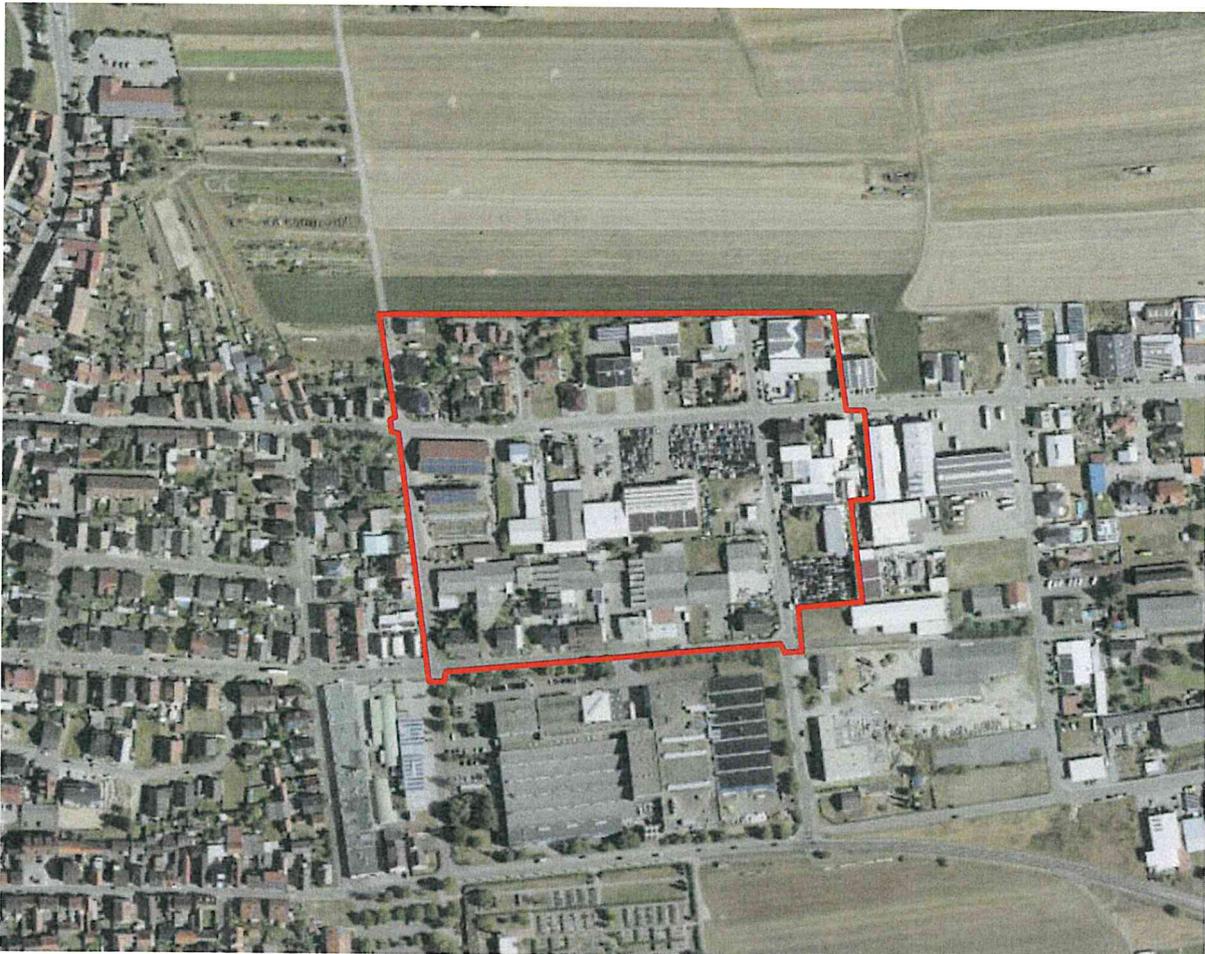


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches
(Quelle Luftbild LUBW)

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Keitländer/Allmend“ sowie den im Süden angrenzenden Bereich bis zur Industriestraße des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ und beinhaltet eine Fläche von ca. 7,66 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet Bauflächen von insgesamt 64.195 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Bereich der Gewerbeflächen sowie einer GRZ von 0,4 und 0,6 in den zwei Sondergebieten ergibt sich insgesamt eine zulässige bebaubare Grundfläche von ca. 49.780 m².

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB		
Bezeichnung des B-Plans:		„Gewerbegebiet Ost III“, Hambrücken
Zweck des B-Plans der Innenentwicklung:		Mit der Neuaufstellung soll die Standortsicherung der bestehenden Unternehmen erreicht werden, indem eine optimale Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke ermöglicht wird. Neue Flächenversiegelungen im unbebauten Außenbereich können damit vermieden werden.
	Wiedernutzbarmachung von Flächen	<input type="checkbox"/>
	Nachverdichtung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Andere Maßnahme der Innenentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/> Umnutzung
Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO (zwischen 20.000 und 70.000 m ² gem. § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB)		49.780 m ²
Ausschluss der UVP-Pflicht gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Ausschluss der Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB		<input checked="" type="checkbox"/> ja unter Berücksichtigung der Hinweise Ziff. 2.6.1 <input type="checkbox"/> nein
Ausschluss von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Erläuterungen zur Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlage 2 Nr. 1 BauGB: Merkmale der Bebauungsplans					welche
1.1	Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i. S. d. § 35 Abs.3 des UVPG setzt	Der B-Plan enthält folgende Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen:			<p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,66 ha. Grundsätzlich werden die Festsetzungen der rechtsgültigen B-Pläne „Keitländer/Allmend“ und „Gewerbegebiet Ost“ übernommen.</p> <p>In der Neuaufstellung werden folgende Festsetzungen geändert:</p> <p>Die Baugrenzen aus dem B-Plan „Gewerbegebiet Ost“ werden zusammengefasst. Die GRZ im gesamten Geltungsbereich bleibt jedoch gleich.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird an einer Stelle von Mischgebiet zu Sondergebiet „Landwirtschaft“ verändert.</p> <p>Die Höhe der baulichen Nutzung wird auf max. II Geschosse begrenzt sowie neue Dachformen ermöglicht.</p>
1.2	Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan entspricht den Zielen:	ja	nein	welche
		Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Großteil des Geltungsbereichs ist als Siedlungsfläche überwiegend gewerblicher Nutzung ausgewiesen. Im Nordwesten ist eine Wohn-/Mischnutzung ausgewiesen.
		Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Der B-Plan wurde nicht aus dem geltenden FNP entwickelt. Der FNP wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass das Sondergebiet „Landwirtschaft“ möglich ist.
1.3	Bedeutung des B-Plans für die Einbeziehung umweltbezo-	Änderungen an aktuellen stofflichen Emissionen und Lärm sind nicht zu erwarten.			-

Anlage 2 Nr. 1 BauGB: Merkmale der Bebauungsplans				welche	
	gener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbes. Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Außerdem werden weder Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, noch kommt es zu einem höheren Versiegelungsgrad im Geltungsbereich.			
1.4	für den B-Plan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Während der Bauzeit kann es zu temporärem Lärm, Erschütterungen und eingeschränkter Befahrung der betroffenen Straßen kommen.		untergeordnet	
1.5	Bedeutung des B-Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan entspricht den Zielen:	ja	nein	welche
		RL 2012/18/EU (Seveso III-RL), z.B. Bewirtschaftungsplan, Maßnahmenprogramm etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Für UG nicht vorhanden.
		RL 200/60/EG (WRRL), RL 2008/105/EG: z.B. Bewirtschaftungsplan, Maßnahmenprogramm etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Für UG nicht vorhanden.
		Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Natura-2000-Schutzgebiete im Umfeld der Planung (B-Plan liegt außerhalb)
		RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärm-minderungsprogramm / Lärmaktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Für UG nicht vorhanden.
		RL 2008/50/EG: Luftreinhalte- und Aktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Für UG nicht vorhanden.

Anlage 2 Nr. 2 BauGB: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			pot. erheblich	unerheblich (vermeidbar/ kompensierbar)	nicht betroffen
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Wirkungen der Neuaufstellung des B-Plans sind dauerhaft. Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens negativer Umweltauswirkungen, ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung unwahrscheinlich.		X	
2.2	kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Der B-Plan befindet sich nicht in Grenznahe. Wegen fehlender zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.			X
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Es bestehen durch den B-Plan keine höheren Risiken bzgl. Störfällen, Katastrophen oder schweren Unfällen als durch die bereits vorhandene Nutzung. Die Eintritts-Wahrscheinlichkeit solcher Ereignisse wird durch die Innenbereichsverdichtung nicht grundsätzlich verändert.			X
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Neuaufstellung des B-Plans ist mit keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme außerhalb bereits überplanter Bereiche verbunden, da keine neuen Flächen versiegelt werden. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Geltungsbereich.		X	
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber der aktuellen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.			X
2.6	Folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG	Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Geltungsbereich des Vorhabens. Im FFH-Gebiet sind Lebensstätten des Großen Mausohrs (<i>Myotis myotis</i>) ausgewiesen. Diese Art hat ihre Wochenstube im Siedlungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs und jagt im Wald und		X	

Anlage 2 Nr. 2 BauGB: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			pot. erheblich	unerheblich (vermeidbar/ kompensierbar)	nicht betroffen
		<p>Offenland.</p> <p>Das FFH-Gebiet befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens. Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG) „Saalbachniederung bei Hambrücken“ befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>Das VSG befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens. Es sind keine Beeinträchtigungen des VSG durch das Vorhaben zu erwarten.</p>			
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	<p>-- nicht betroffen --</p> <p>Das nächstgelegene NSG „Erlich“ befindet sich in ca. 4,3 km Entfernung zum Plangebiet und außerhalb des Wirkungsbereiches der Planung.</p>			X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	--- nicht betroffen ---			X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	<p>Das nächstgelegene LSG „Hambrücker Wiesen“ ist ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Durch den Neuaufstellung des B-Plans und die damit einhergehenden baulichen Veränderungen im Plangebiet sind keine Auswirkungen auf das LSG und dessen Schutzzwecke zu erwarten. Es werden keine Eingriffe im Schutzgebiet vorgenommen und die Veränderungen im Plangebiet sind so gering, dass von ihnen keine Nachteile für das LSG ausgehen.</p>			X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	<p>--- nicht betroffen ---</p> <p>Das nächstgelegene geschützte Biotop „Land-Schilfröhrich nördlich Hambrücken“ befinden sich in ca. 460 m Entfernung und liegt außerhalb der baulichen Eingriffsbereiche. Das Biotop wird durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>			X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76	Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegenen Wasserschutzgebiet „Philippsburg, Pfiemenfeld, Mühlfeld“ befindet sich in ca. 700 m Entfernung. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.			X

Anlage 2 Nr. 2 BauGB: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			pot. erheblich	unerheblich (vermeidbar/kompensierbar)	nicht betroffen
	WHG				
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	--- nicht betroffen ---			X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	--- nicht betroffen ---			X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.			X
Überschlägige Gesamteinschätzung:					

Der Bebauungsplan führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären
 → Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan führt wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären
 → Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:
 Die Neuaufstellung des Bebauungsplans zielt auf eine Ausnutzung rückwärtiger Grenzbebauungen innerhalb einer bereits stark bebauten Siedlungsfläche. Maßgebliche Änderungen sind der Wechsel eines Misch- zu einem Sondergebiet, Zusammenfassung von bisher getrennten Baugrenzen und Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sowie Änderung der Bauweisen und Dachformen. Die GRZ im gesamten Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht.

Anlage 2 Nr. 2 BauGB: Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	pot. erheblich	unerheblich (vermeidbar/ kompensierbar)	nicht betroffen
<p>Unter Einhaltung der geltenden technischen Standards und Berücksichtigung des Gebiets- und Artenschutzes nach BNatSchG beim konkreten Bauantrag ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p>Zur Einhaltung des Artenschutzes sind vor allem bei Abriss- oder Umbauarbeiten von/an Gebäuden rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche faunistische Vorkommen zu untersuchen, ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Eine artenschutzrechtliche Abhandlung in Textform mit ggfs. notwendiger Prüfung und Maßnahmen ist zum Bauantrag vorzulegen.</p> <p>Die Verlagerung des Artenschutzes zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauanträge ist dem zeitlich undefinierten Umsetzungsbeginn möglicher Baumaßnahmen geschuldet. Innerhalb des B-Plangebiets können Baumaßnahmen auch zu einem deutlich späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, wodurch eine frühzeitige artenschutzrechtliche Einschätzung während des Verfahrens ggfs. zum Zeitpunkt eines Bauantrags aufgrund von natürlichen Änderungen bereits keine Gültigkeit mehr hat. Eine mit dem B-Plan Verfahren vorlaufende Erfassung ist daher nur für eine unmittelbar anschließende Bebauung aussagefähig, welche in diesem Fall aktuell nicht bekannt ist.</p> <p>Vom Bebauungsplan gehen unter Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der bestehenden Vorbelastung im bereits überplanten und bebauten Bereich – Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Verordnungen – des insgesamt geringen räumlichen Ausmaßes, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität <p>keine bzw. unerhebliche Auswirkungen auf die Umwelt aus.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen sind zur Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen nicht abschließend. Auf die Durchführung einer UVP im Bauleitplanverfahren kann verzichtet werden, wenn im Rahmen der Bauanträge/Abrissanträge die o. g. Punkte berücksichtigt werden und der B-Plan den Hinweis enthält, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung zum den Bauanträgen vorzulegen ist.</p>			

Bruchsal, den 07.02.2022
 BHM Planungsgesellschaft mbH

Maia Weid
 i.A. M. Sc. Ökologie & Evolution, M. Weinrich