

Stand: 18.12.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung



Gemeinde Ohlsbach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung
und Erweiterung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|---|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 3 |
| 1. | EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| 1.2 | Art des Bebauungsplans | 3 |
| 1.3 | Verfahrensart | 3 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG | 5 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 5 |
| 2.2 | Artenschutz | 5 |
| 2.3 | Hochwasserschutz | 6 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 7 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3.2 | Ausgangssituation | 8 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 10 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 10 |
| 4.2 | Raumordnung | 10 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 11 |
| 4.4 | Immissionen | 11 |
| 4.5 | Verhältnis zu anderen Planungen | 12 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 13 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 13 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 13 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 6. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 14 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.3 | Bauweise | 15 |
| 6.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 6.5 | Verkehr | 15 |
| 6.6 | Technische Infrastruktur | 16 |
| 6.7 | Schutz, Pflege und Entwicklung | 17 |
| 6.8 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 17 |
| 6.9 | Hochwasserschutz | 17 |
| 7. | GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT | 18 |
| 7.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 18 |
| 7.2 | Gestaltung der unbebauten Flächen | 18 |
| 7.3 | Werbeanlagen | 19 |
| 7.4 | Oberflächenentwässerung | 19 |
| 8. | AUSWIRKUNGEN | 19 |
| 8.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 19 |
| 8.2 | Verkehr | 19 |
| 8.3 | Ver- und Entsorgung | 19 |
| 8.4 | Natur Landschaft Umwelt | 19 |
| 9. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 19 |
| 9.1 | Bodenordnung | 19 |
| 9.2 | Entschädigungen | 20 |
| 9.3 | Kosten und Finanzierung | 20 |
| 10. | FLÄCHENBILANZ | 20 |
| 11. | RECHTSGRUNDLAGEN | 20 |
| TEIL C | UMWELTBERICHT | 21 |
| TEIL D | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 21 |

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Ohlsbach beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf der Scherersmatt III“ für die ortsansässige Firma WTO GmbH. Die Firma beabsichtigt eine Erweiterung seiner Betriebsgebäude, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Gemeinde Ohlsbach hat bei diesem Vorhaben ein besonderes Interesse daran die Firma weiterhin am Standort zu halten.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für den Erweiterungsbereich wird der qualifizierte Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“ nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert und erweitert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Ohlsbach am westlichen Ortsrand. Für den Planbereich existiert teilweise ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im Vorfeld stellt sich die Frage, ob für die Verfahrensart die Anwendung des § 13 a BauGB in Betracht gezogen werden kann. Hierzu gibt es unterschiedliche juristische Meinungen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche kann von einer Fläche im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 ausgegangen werden. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall gegeben. (vgl. nur VG Berlin Ur. v. 15.11.2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a Rn. 35).

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird dazu klargestellt:

„(...) Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (...).“

(4. Senat vom 04.11.2015 – BverwG 4 CN 9.14, RN. 23)

Ein Bebauungsplan kann somit gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei der Überplanung dieses Bereichs, der bereits mit einem Bebauungsplan beplant ist, um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Begründung

Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist grundsätzlich auch dann gegeben, wenn der geltende Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

(Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 2015, § 13a Rz 30 mit Verweis auf VG Berlin, Urteil vom 15.11.2011 - 13 A 184.08 - in juris Rz 30)

Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Gesetzgeber hierbei insbesondere Gebiete versteht, wie

„innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Bundestags-Drucksache Nr. 16/2496, S. 12).

Der VGH Baden-Württemberg hat daher in einer Entscheidung, gleichwohl dass es in dieser keinen Bebauungsplan gab, festgestellt, dass hinsichtlich der Maßnahmen der Innenentwicklung Gebiete in Betracht kämen, wie

„ (...) Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) darstellen sowie brachgefallene Flächen und vorhandene Bebauungsplangebiete im Siedlungsbereich (vgl. BT-DS 16/2496, S. 12). Das mag noch größere Flächen innerhalb der besiedelten Ortslage, die allseits von baulicher Nutzung umgeben sind (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 13.07.2009, Vf.3- VII-09-NVwZ-RR 2009, 825) ebenso einschließen wie Hinterlandbebauung an der Grenze zum Außenbereich (vgl. Krautzberger, aaO, Rn 31 f.) oder unbebaute Flächen am Ortsrand, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (vgl. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB; Spannowski in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auflage, § 13a Rn 13).“ (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.01.2011- 8 S 1712/09 - in juris Rz 167).

Daraus ergibt sich, dass auch bei einem vorhandenen Bebauungsplan eine Änderung dieses Bebauungsplans nach § 13a BauGB nur dann möglich sein dürfte, wenn sich das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs befindet oder zumindest eine gewisse bauliche Vorprägung besteht. Vorliegend besteht die Problematik darin, dass das Plangebiet des Bebauungsplans sich nicht im Siedlungsbereich, sondern „auf der grünen Wiese“ befindet. Nach den oben aufgeführten Kriterien dürfte daher die Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich sein.

Um das Vorhaben vom Beginn an rechtssicher zu gestalten, wird ableitend aus den o. g. Rechtsprechungen, der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.12.2017 sowie textliche Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 05.02.2018 bis einschließlich 05.03.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Begründung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden mit Schreiben vom 30.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden werden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Firma WTO GmbH ist auf die Entwicklung und Herstellung von stehenden und angetriebenen Präzisionswerkzeughaltern für Drehzentren und Drehmaschinen spezialisiert.

Das derzeitige Betriebsgelände ist komplett ausgenutzt. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, ist die Firma dringend auf die Erweiterung ihrer Produktionsanlagen und der Lagerflächen angewiesen.

Die Planung selbst dient dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aus einzelbetrieblicher Sicht sind die Betriebserweiterungen jeweils notwendig zur Verbesserung der Betriebsabläufe und Erweiterung der Produktion.

2.2 Artenschutz

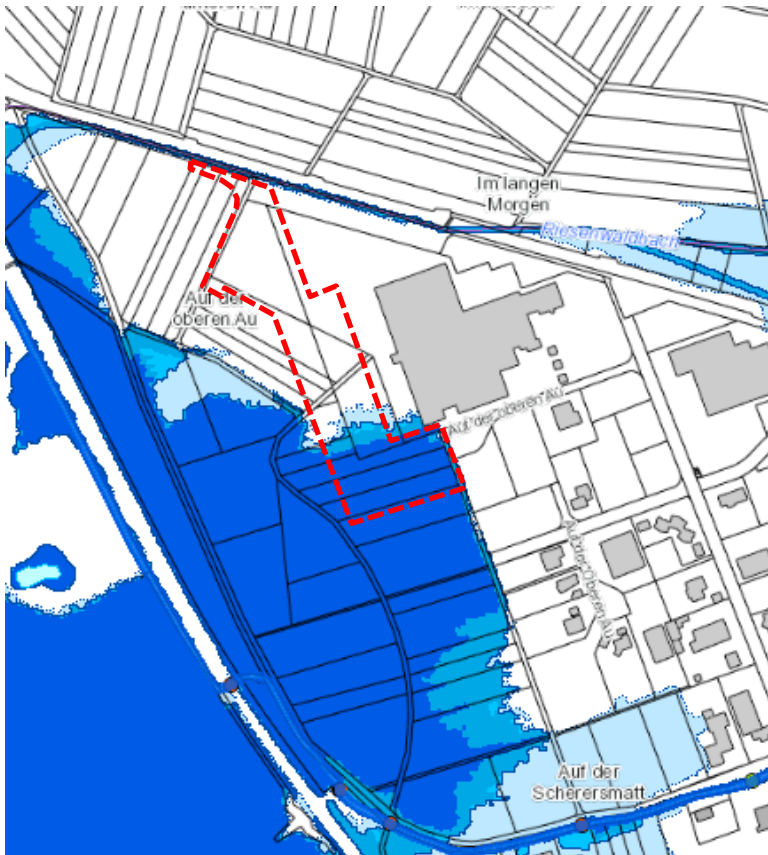
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wird durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren zusammenfassend hier dargestellt.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.



Die weiteren Untersuchungen werden derzeit durch das Büro Wald+Corbe durchgeführt. Die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren hier aufgenommen.

Abbildung 1 – Hochwassergefahrenkarte (Auszug)

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Ohlsbach mit den Flst.-Nrn. 2128/18, 2130 und 2131 hat eine Größe von etwa 1,46 ha (14.638 m²) und wird begrenzt

- im Norden: Hauptstraße (L99),
- im Osten: Gewerbeflächen (Fa. WTO GmbH),
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche,
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche.

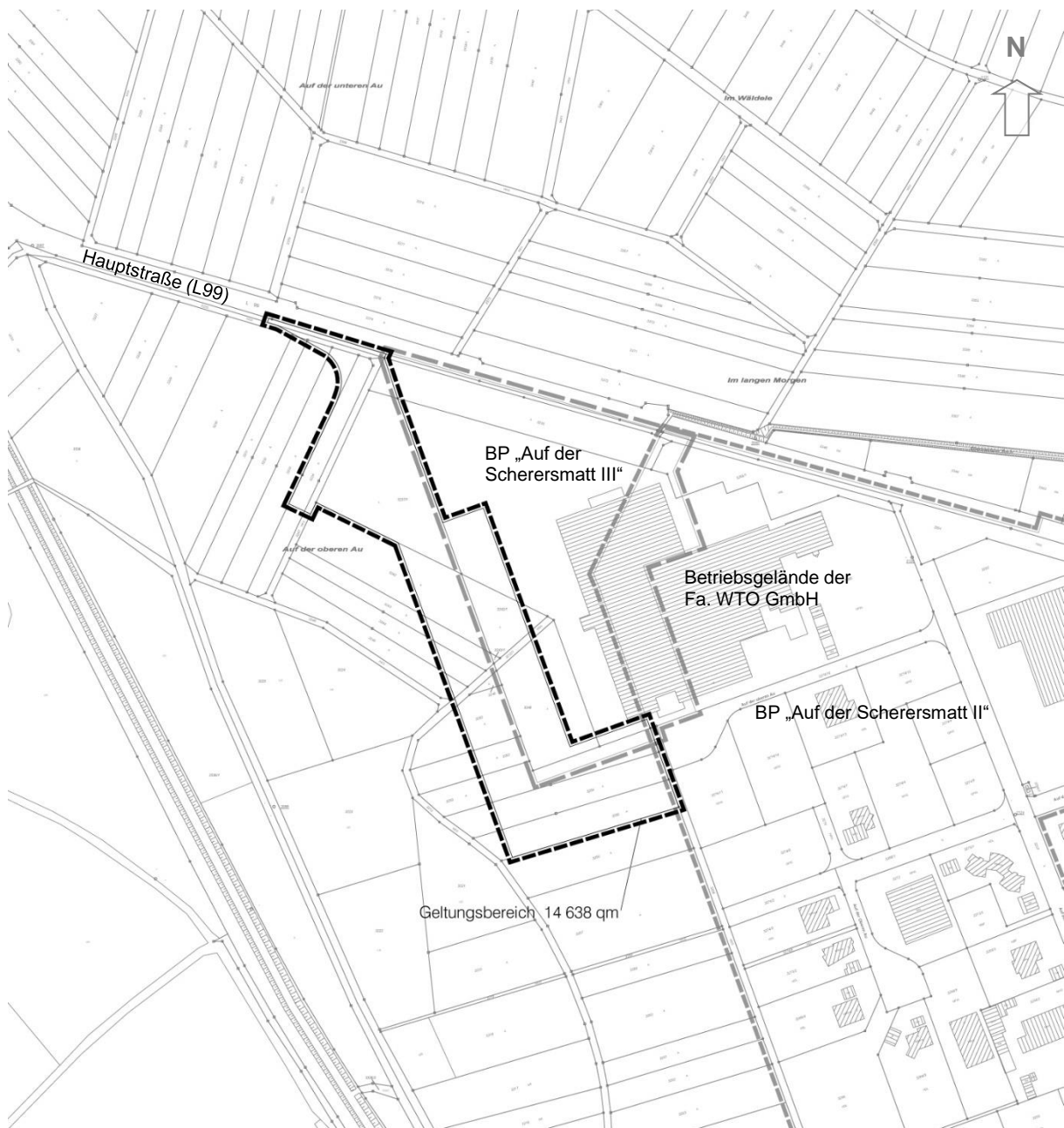


Abbildung 2 – Flurkarte mit Geltungsbereich

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ohlsbach etwa 700 m vom Ortskern in westlicher Richtung. Über die Hauptstraße (L 99) ist das Plangebiet angebunden und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbebauten der Firma WTO GmbH.

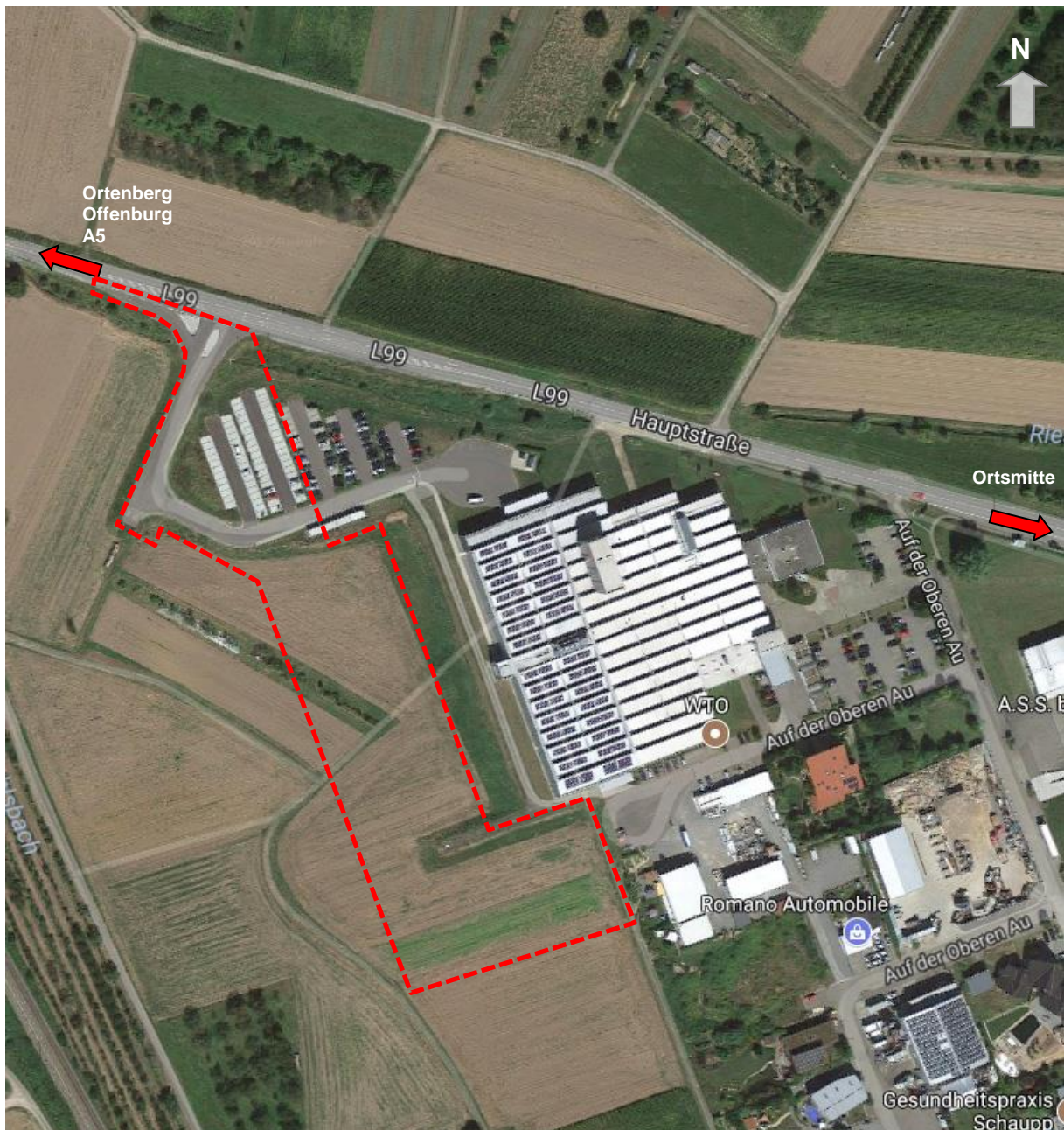


Abbildung 3 - Luftbild des Bebauungsplanes (Geltungsbereich BP „Auf der Scherersmatt III“ mit Erweiterungsbe-
reich, schematische Darstellung)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden westlich als landwirtschaftliche Flächen und östlich als Gewerbefläche genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.2.4 Topographie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet, wobei sich das Firmengelände und die bestehende Stichstraße ca. 2 m über den landwirtschaftlichen Flächen befindet.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt. Als Baugrund ist Decklehm über Talkies zu erwarten.

3.2.6 Erschließung

Über die Hauptstraße (L 99) ist das Plangebiet bereits von Norden her angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Hauptstraße‘ sowie in der Straße ‚Auf der Oberen Au‘ verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Mitte/Nord.

Waldflächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Wasserschutzgebietszone

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III, III a sowie III b. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes nicht entgegen.

In der Zone III ist alles verboten was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund.

Grundwasser-Messstelle Nr. 130/115-5

Höchster gemessener Grundwasserstand (HW) = 164,24 m +NN

Mittlerer gemessener Grundwasserstand (MW) = 160,83 m +NN

Grundwasserstand (05.06.2017) = 160,38 m +NN

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.



Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ohlsbach.

Die Fläche liegt am Rand der im Regionalplan nachrichtlichen übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

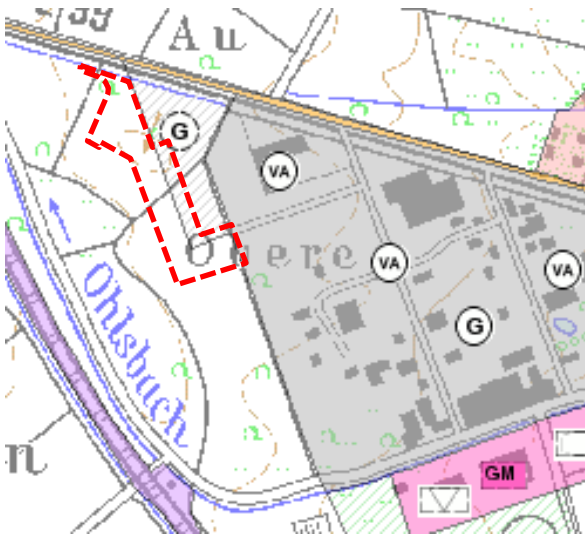


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach
©Geoportal Raumordnung BW, 11/2017 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung und Erweiterung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Plan- und Erweiterungsbereich teilweise als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes eingehalten.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Mit Immissionen der südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5 (A5).

Schieneilärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG.

Nutzungskonflikte

Erhöhte Nutzungskonflikte, die durch die Erweiterung der Gewerbeanlagen, sind nicht zu erwarten. Im näheren und mittleren Umfeld befinden sich keine Bauten mit Wohnnutzung oder andere schutzbedürftige Anlagen oder Einrichtungen.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

In den vergangenen Jahren wurde für das Gelände der Firma WTO GmbH mehrere Bebauungspläne erstellt, die teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen haben.

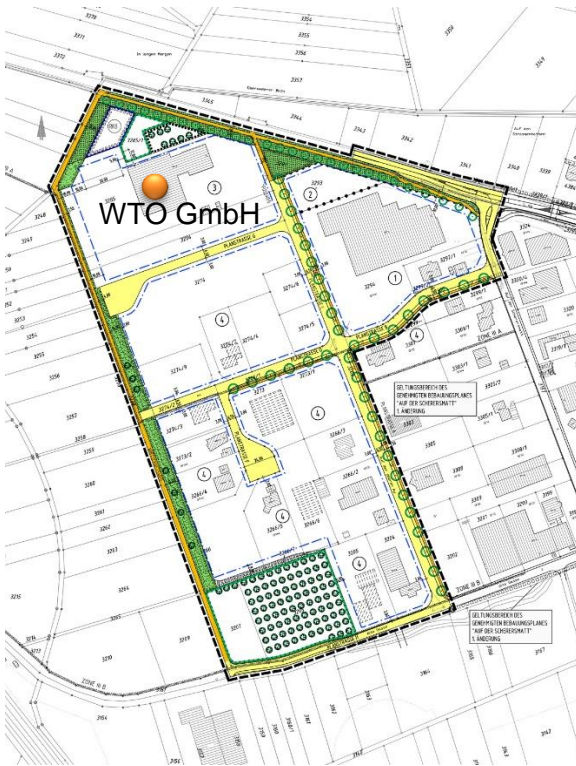


Abbildung 6 - "Auf der Scherersmatt II" i. d. F. der 2. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.10.2005

Festsetzungen (Auswahl)

- Gewerbegebiet
- Vollgeschosse III
- GRZ 0,8
- GFZ 1,4
- abweichende Bauweise bis 140 m
- Dachneigungen
Gewerbebauten 0 - 30°
Wohn- und Bürogebäude
Flachdach 0 - 8°
Flachgeneigtes Dach 25 - 35°
Steildach 40 - 45°
- Wandhöhe
Gewerbebauten max. 8.50 m
Wohn- und Bürogebäude max. 12,00 m
Garagen max. 3,00 m



Abbildung 7 - "Auf der Scherersmatt III", Datum des Inkrafttretens am 23.09.2011

Festsetzungen (Auswahl)

- Gewerbegebiet
- Vollgeschosse III
- GRZ 0,8
- GFZ 1,6
- abweichende Bauweise bis 190 m
- Dachneigung 0-45°
- Wandhöhe
Gewerbebauten max. 8.50 m
Wohn- und Bürogebäude max. 12,00 m
Garagen max. 3,00 m
- Ausnahme bei Gewerbebauten für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, Lager etc. Firsthöhen bis zu max. 22,00 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche max. 220 m² beträgt.
- Größe der Werbeanlagen max. 6,00 m Länge und 1,50 m Höhe

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Firma WTO GmbH so gelenkt werden, dass eine städtebauliche und gestalterische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Entwicklungen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt. Das Gesamtkonzept des Gewerbegebiets wird dabei fortgeschrieben.

Ziel ist es dem Betrieb die notwendigen Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und somit den Standort in Ohlsbach langfristig zu sichern.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die bestehende Firma wird um eine neue Produktionshalle (ca. 8.500 m²) und einem im Norden angrenzenden Bürogebäude erweitert.



Abbildung 8 – Luftbild Betriebsgelände der Firma WTO GmbH (Quelle: Website der WTO GmbH)

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss wurde bereits im nördlichen Bereich durch die Errichtung von weiteren Parkplätzen und einer Anlieferstraße realisiert (vgl. Abb. 3). Über diese Verkehrsfläche wird der Erweiterungsbereich angebunden. Auch über die südliche Stichstraße mit Wendeschleife „Auf der Oberen Au“, ist eine Erschließung der Erweiterungsfläche bereits realisiert. Weitere Erschließungen sind nicht vorgesehen.

Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Gewerbegebiets auf dem Gelände der Firma WTO GmbH und wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Für gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass je Betrieb und Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann und dies auch nur, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung soll der Anteil der durch Wohnnutzungen genutzten Flächen im Gewerbegebiet begrenzt und der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt werden, um die knappen verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen kann und die Gewerbebetriebe dadurch einschränken würde.

Ausgeschlossen werden außerdem Tankstellen, Vergnügungsstätten als Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Swinger-Clubs, Bordelle sowie bordellartige Betriebe. Dieser Ausschluss erfolgt, um die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern. Außerdem erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Bordellen oder bordellartigen Betrieben, regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des Versandhandels unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen. Die aufgeführten Nutzungen sollen sich im Ortskern ansiedeln, um auch die Erreichbarkeit von mobilitätseingeschränkten Anwohnern zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets wird im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke auf 80 % festgesetzt (GRZ 0,8).

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 1,6 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III“ gilt auch für den Erweiterungsbereich. Dadurch wird die Bebauung mit der Bestandsbebauung harmonisiert.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ und GFZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH).

Das weitläufige Gelände kann von mehreren Seiten angefahren werden. Um eine Klarheit über die Gebäudehöhe zu erhalten, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nunmehr in Meter über Normalnull (m +NN) angegeben.

Als Referenzpunkt bzw. -höhe wird die Angabe der EFH der Gewerbehallen angewendet. Diese beträgt 165,63 m +NN. Geplant wird eine neue Fertigungshalle, die zukunftsfähig den Ansprüchen einer „Industrie 4.0“ folgt. Auch im Büro- bzw. Verwaltungsbau wird mit neuester Technik, architektonischen Ansprüchen und an einem gesunden Arbeitsumfeld gearbeitet. Daher wird für die geplanten vier Etagen eine max. Höhe mit 4 m je Geschoss geplant.

Die max. zulässige GH wird somit auf 181,6 m +NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der generellen Höhenbegrenzung der Baukörper kann bis zu weiteren 2,0 m (183,6 m +NN) dann zugelassen werden, wenn es sich um Bauteile technischer Anlagen handelt, welche in Bezug auf die Gesamtbaumaßnahme sich unterordnen (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.).

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht eine Gebäudelänge bis 50 m. Durch die Art der Gewerbehallen wird eine abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

6.5 Verkehr

6.5.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Hauptstraße‘ (L 99) im Norden und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und über die Straße ‚Auf der Oberen Au‘ von Süden und Osten her.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Für die Mitarbeiter und Besucher bestehen bereits Parkplätze um Süden bzw. Osten. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks wurden ca. 127 zusätzliche Parkplätze angelegt.

6.5.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist bereits durch mehrere Fußwege an das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Nach Norden besteht eine Verbindung zum Ortskern über die Straße ‚Auf der Oberen Au‘. Der Bau weiterer Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet ist bereits mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.2 Trinkwasser

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Ortsnetzes sichergestellt.

6.6.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die bestehende Ortskanalisation entlang der L 99 am nördlichen Rand bzw. entlang in der Straße ‚Auf der Oberen Au‘ am südöstlichen Rand des Planungsgebietes.

Im Nordwesten des Planungsgebietes ist ein Regenklärbecken errichtet. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ mit Sitz in Offenburg.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.

Hinweis: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für anfallendes Niederschlagswasser in Gewerbegebieten grundsätzlich das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen ist. In Abhängigkeit von Gewässersituation (Vorflut) und Verschmutzung des Regenabflusses von gewerblich genutzten Flächen (u.a. Hof- und Verkehrsflächen, LKW-Lieferbereich usw.) kann dann eine Abschätzung bzgl. der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden.

6.6.4 Telekommunikation

Für das Plangebiet besteht bereits ein Telekommunikationsnetz an diesen Erweiterungen angebunden werden können. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.7.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.7.2 Beleuchtung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wird zur Offenlage ergänzt.

6.9 Hochwasserschutz

Wird zur Offenlage ergänzt.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die angrenzende Dachlandschaft im Gewerbegebiet aufgenommen und weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an eine zeitgemäße Gewerbearchitektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 45° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen.

7.1.2 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.2.1 Freiflächen

Die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Durch die Begrünung der Grundstücke wird ein Mindestmaß zum Klima- und Umweltschutz erreicht.

Insbesondere bei Gewerbeflächen mit hoher Lieferfrequenz durch LKWs, ist nicht auszuschließen, dass Verunreinigungen in den Boden gelangen können. Aus Gründen des Grundwasserschutzes müssen daher Lager- und Hofbereiche in wasserundurchlässiger Weise ausgeführt werden.

7.2.2 Einfriedungen

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 3,0 m betragen, um den Versicherungsschutz bei Gewerbebauten zu gewährleisten. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

7.3 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,0 m Länge und 1,5 m Höhe festgelegt und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung werden aufgrund ihrer störenden und aufdringlichen Wirkung ausgeschlossen

7.4 Oberflächenentwässerung

Wird zur Offenlage ergänzt.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Gewerbegebiet genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Erweiterung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Gewerbebestruktur ermöglicht.

8.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teils bebaut. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der angrenzenden Straße vorhanden.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten für die Gemeinde zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

10. Flächenbilanz

| | | | |
|---|-------------|----------------|---------------|
| Bruttobauland | | 1,46 ha | 100,0% |
| Verkehrsflächen | etwa | 0,15 ha | 10,6% |
| andere Flächen | | | |
| - Grünfläche | etwa | 0,01 ha | 0,6% |
| - Fläche im ausgewiesenen HQ100-Bereich | etwa | 0,49 ha | 33,2% |
| Nettobauland | etwa | 1,30 ha | 88,8% |

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Teil C Umweltbericht

Wird zur Offenlage ergänzt.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Ohlsbach,

.....

Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 18.12.2017 Jä

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser