



Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gemäß § 2a BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kreuzäcker“**

14.05.2024 (Vorentwurf)

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planerfordernis

- 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung
- 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanverfahren
- 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

3. Planungsgebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Standortauswahl
- 3.4 Altablagerung

4. Städtebauliche Konzeption

- 4.1 Verkehrliche Erschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung
- 4.3 Grün- und Freiraumstruktur

5. Umweltbelange

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5.3 Besonders geschützte Biotope
- 5.4 Forstrechtliche Belange
- 5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

6. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

- 6.1 Staub- und Geruchsmissionen
- 6.2 Lärmmissionen

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- 7.5 Verkehrsfläche
- 7.6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7.7 Grünflächen
- 7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

8. Statistische Daten

9. Rechtsgrundlagen

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Dächer und Fassaden
- 1.2 Einfriedungen
- 1.3 Werbeanlagen
- 1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Anlagen:

- 1. Entwurf Umweltbericht (Quelle: bhm Planungsgesellschaft mbH)
- 2. Schalltechnische Untersuchung (Quelle: Heine und Jud)

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Gewerbegebiets „Kreuzäcker“ auf der Gemarkung Kirchdorf. Da im Gemeindegebiet keine Flächenreserven für gewerbliche Entwicklungen vorhanden sind, steht die Gemeinde Brigachtal seit längerem aufgrund der hohen Nachfrage örtlicher Betriebe unter hohem Druck. Auf Grund der vielen Bedarfsanmeldungen und des Erweiterungspotentials gemeindeeigener Betriebe, ist es zur Standortsicherung und Daseinsvorsorge unerlässlich, ein neues Gewerbegebiet für das Brigachtaler Gewerbe zu entwickeln und zur Verfügung zu stellen. In 2022/2023 hat die Gemeinde den kurz- bis mittelfristigen Bedarf örtlicher Betriebe erneut abgefragt. Etliche Betriebe melden Betriebserweiterungen in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 6,5 ha an.

Auf Grund der räumlichen Situation und topographischen Begebenheiten Brigachtals mit Begrenzung des Siedlungsgebiets im Westen durch die Bahnlinie und durch geschützte Offenlandflächen, kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausschließlich in der östlichen Ortslage umgesetzt werden. Die brachliegenden ehemaligen Sportanlagen in Kirchdorf bieten sich auch aufgrund der ebenen topographischen Verhältnisse gerade für eine gewerbliche Entwicklung an.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbebestands Brigachtal durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weitere Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

Ein Mosaikstein zur Erreichung dieser Ziele liegt darin, bereits überbaute und aufgegebene Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren. Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Sportanlage bereits vorbelastet, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die angestrebte Konversion und Revitalisierung als Gewerbeflächen weniger erheblich sind. Der Landwirtschaft gehen an dieser Stelle auch deutlich weniger Flächen verloren.

In der Gemeinde Brigachtal stehen derzeit keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung, um den dringenden Bedarf des heimischen Gewerbes am Ort zu befriedigen.

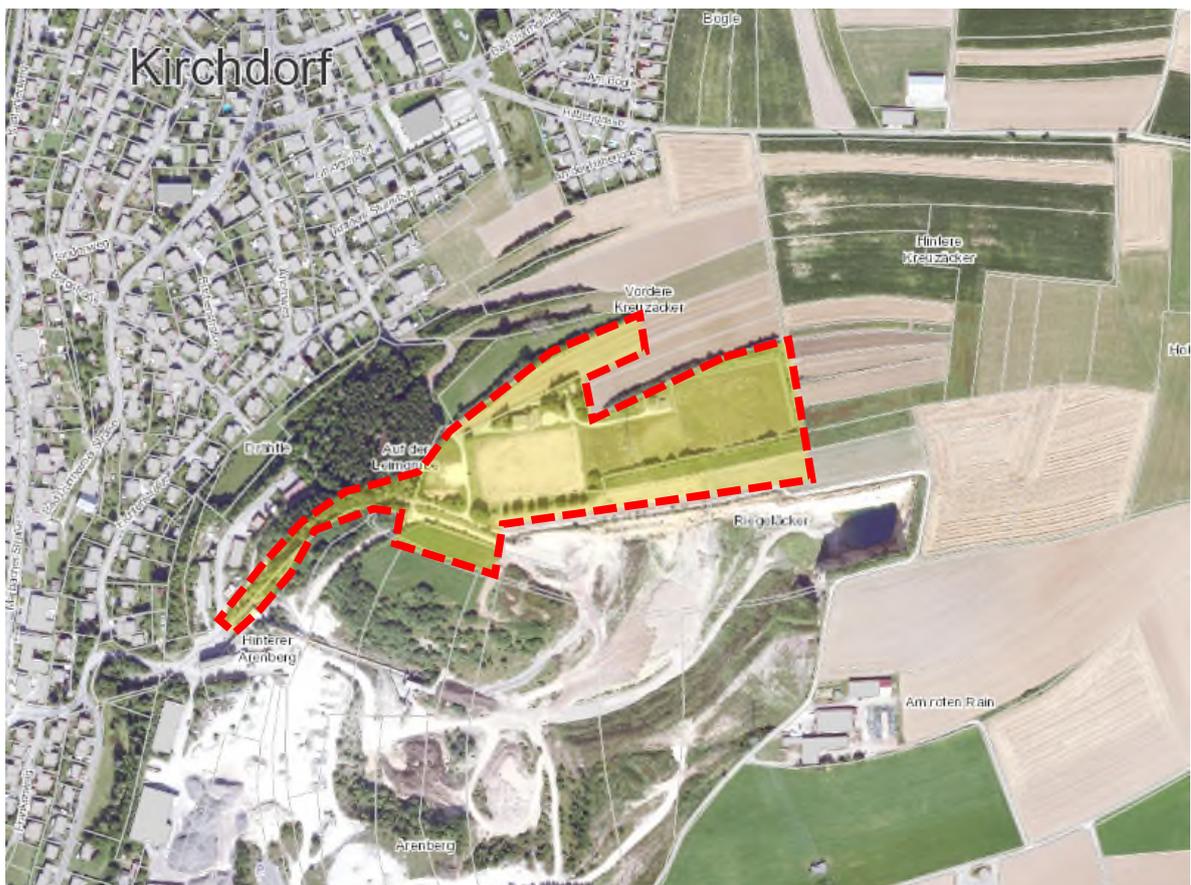
Das rund 5,4 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum einem als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportgelände, als Fläche für die Landwirtschaft und untergeordnet als Wald dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die öffentliche Auslegung des FNP-Änderungsentwurfs ist im Herbst 2023 erfolgt.

1.3 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf den ehemaligen Sportanlagen im Ortsteil Kirchdorf. Auf der Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes soll in diesem Bereich das Gewerbegebiet „Kreuzäcker“ entstehen. Im Süden grenzt der Steinbruch an, im Norden befinden sich Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung (Mindestabstand 130 m). Im Osten wird der Geltungsbereich von einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Flurstücke 270, 2253/1, 272, 1946, 1942, 1938, 314, 315, 307, 308 und das komplette Flurstück 272/1. Das Flurstück 310 sowie östliche Teilflächen der Flurstücke 307 und 308 sind abweichend vom Planbereich der laufenden Flächennutzungsplanänderung mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht im Plangebiet enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5,38 ha.



Luftbild - Kartenauszug LUBW (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Situation

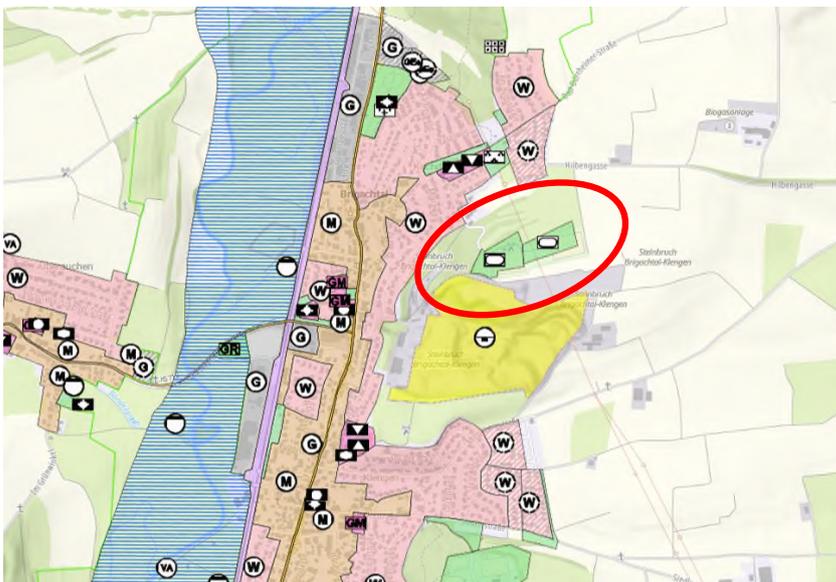
2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen überwiegend als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportgelände“ und untergeordnet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Planfläche liegt zum großen Teil auch im Bereich des Bebauungsplans „Sportstätten Kirchdorf“, der nach entsprechender Überplanung dann auch aufzuheben ist. Die Nutzung als Sportgelände wurde nach der Fusion des FC Kirchdorf mit dem FC Klengen zum FC Brigachtal bereits 2016 aufgegeben.

Nach § 8 (2) S.1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Entwicklung eines Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert (32. Änderung). Die Offenlage des FNP-Änderungsentwurfes ist bereits erfolgt. Der abschließende Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen sowie die Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg stehen noch aus.



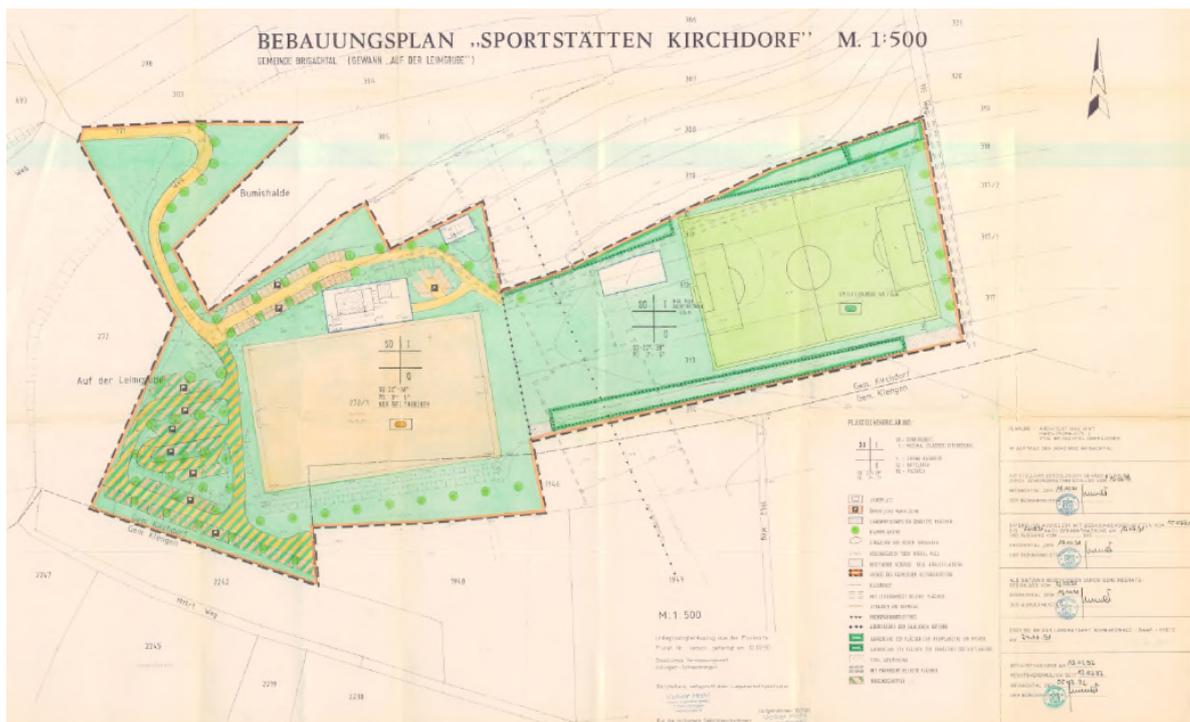
Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; genordet)

2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht und inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Darüber hinaus sind vertiefte faunistische Untersuchungen erforderlich. U.a. ist im Zuge des angrenzenden Vogelschutzgebiets eine Natura-02000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Dementsprechend wird eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf den ehemaligen Sportanlagen im Ortsteil Kirchdorf. Demzufolge liegt es fast vollständig innerhalb des seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sportstätten Kirchdorf“. Diese Satzung ist nach Beendigung des Verfahrens aufzuheben.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sportstätten Kirchdorf“

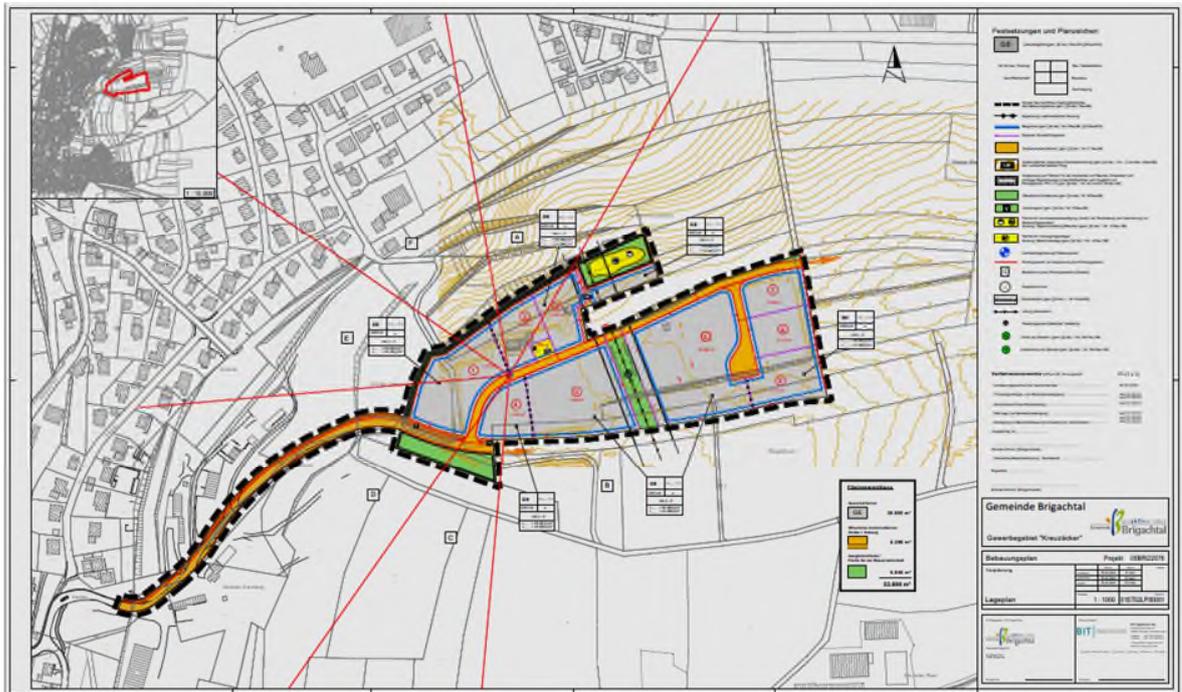
| | |
|--|---|
| Regionalplan | Fläche für die Landwirtschaft |
| Flächennutzungsplan | Flächen für Sportanlagen, Landwirtschaft und Wald |
| Rechtskräftige Bebauungspläne | Sondergebiet „Sportstätten Kirchdorf“ |
| Landschaftsschutzgebiete | - |
| Naturschutzgebiete | - |
| Besonders geschützte Biotope | Feldhecken und Feldgehölze im Gewann 'Vordere Kreuzäcker' |
| FFH-Mähwiese | - |
| Biotopverbund / Wildtierkorridor | Biotopverbund trockene Standorte, Kernraum |
| Geschützter Streuobstbestand | - |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete) | Vogelschutzgebiet „Baar“ |
| UVP-pflichtiges Vorhaben | - |
| Waldabstandsflächen | - |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand | - |
| Wasserschutzgebiete | Wasserschutzgebiet Entenfang Zone III |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀) | - |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien | - |

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Entwurfs umfasst eine Gesamtfläche von 5,38 ha. Dabei entfallen ca. 3,82 ha auf gewerbliche Nutzungen (Nettobau-
platzflächen), ca. 0,88 ha auf öffentliche Straßenflächen und ca. 0,68 ha auf öf-
fentliche Grünflächen. Auf dieser Basis kann der angemeldete Bedarf der ge-
meindeeigenen Betriebe nicht vollständig befriedigt werden.

Die Höhenlage im Bereich der künftigen Gewerbeflächen variiert zwischen 761
und 755 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von Süd nach Nord von ca. 3%. In
Ost-West-Richtung gesehen ist das Gelände nahezu eben. Die Voraussetzungen
für eine gewerbliche Nutzung sind aus topographischer Sicht hervorragend.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

Die das Plangebiet von Süden nach Norden kreuzende Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen ist in das Gewerbegebiet zu integrieren. Die Leitungstrasse wird im Zuge dessen teilweise in öffentliche Grün-, Erschließungs- und Straßenflächen integriert.

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Planfläche liegt zum großen Teil auch im Bereich des Bebauungsplans „Sportstätten Kirchdorf“, der nach entsprechender Überplanung dann auch aufzuheben ist. Die Nutzung als Sportgelände wurde nach der Fusion des FC Kirchdorf mit dem FC Klengen zum FC Brigachtal bereits 2016 aufgegeben. Das Gelände liegt somit hinsichtlich der Nutzung als Sportanlage brach. Kleinere Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Waldflächen kartiert.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Brach liegende Sportanlage
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Wege und ehemalige Parkplatzanlage
- Wald- und Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Steinbruch Brigachtal
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- in der näheren Umgebung Wohn- und Mischgebietsnutzungen

3.3 Standortauswahl

Bezüglich der Weiterentwicklungsflächen für Wohn- und Gewerbeflächen, ist die Gemarkungsfläche der Gemeinde Brigachtal sehr konfliktbeladen. Aufgrund von topographischen und vor allem naturschutzrechtlichen Restriktionen, finden sich kaum noch Entwicklungsflächen für die Gemeinde. Bereits für die Aufstellung des Flächennutzungsplans 2009 war die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sehr problematisch.

Im Jahr 2007 wurden für eine Flächennutzungsplan-Fortschreibung 10 Standortalternativen untersucht, von denen drei Standortalternativen vertiefend betrachtet wurden („Hochruck“, nordöstlich von Kirchdorf, „Dreißig Jaucher“ am südlichen Ortsausgang Klengen sowie „Au“ am östlichen Ortseingang von Überauchen). Alle drei Standorte wurden aufgrund verschiedenster Restriktionen letztlich nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes mit Workshops von Gemeinderat und Bürgerschaft wurde 2008 die Frage nach einem geeigneten Standort für eine entwicklungsfähige Gewerbefläche erneut diskutiert.

Alternativ zu einer Flächen-Neuausweisung wurde auch die Entwicklungsmöglichkeit des Steinbruchs als zukünftiges Gewerbegebiet untersucht. Für die Entwicklung des Steinbruchs sind bergbaurechtliche Vorgaben sowie boden- und hydrogeologische Voraussetzungen zu beachten. Eine baulich gewerbliche Entwicklung wäre daher nicht ohne erheblichen Aufwand möglich gewesen. Inzwischen ist der Abbau beendet und die Rekultivierung des Steinbruchs erfolgt bis auf die verbleibende Betriebsfläche auf der Grundlage des Rekultivierungskonzeptes von 2022.

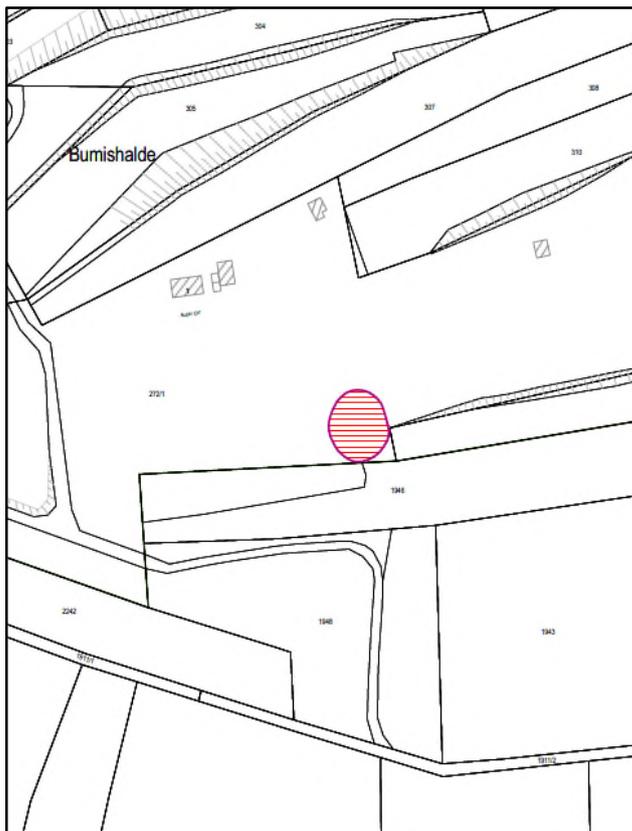
Der kurz- und mittelfristig bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist im Steinbruchgelände somit nicht realisierbar.

Weitere Standortalternativen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde 2022 im Bereich der städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes „Kreuzäcker“.

3.4 Altablagerung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die in folgender Abbildung dargestellte Altablagerung „Aufschüttung beim Sportplatz“. Es handelt sich nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine Aufschüttung bis zu 4m Höhe mit Erdaushub, evtl. Abraum vom Steinbruch und Bauschutt zur Niveauangleichung des Platzes. Abfälle sollen nicht abgelagert worden sein. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungsgut vorhanden ist, das unter abfallrechtlicher Betrachtung nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.



Altablagerung „Aufschüttung beim Sportplatz (ohne Maßstab; genordet)

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fortführung der vorhandenen Erschließungsachse (Steinbruchzufahrt) bis in Höhe der vorgesehenen Gewerbeflächen. Über diese Achse kann nicht nur das frühere Sportplatzgelände, sondern

auch die kleine Gewerbefläche „Auf der Leimgrube“ erschlossen werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit offenbleiben, diese Straßentrasse, ausgehend vom „Bärenkreisel“, zu gegebener Zeit in die Fortführung einer „Verkehrsanbindung Ost“ zu integrieren.

4.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Neubau einer Abwasserleitung im Plangebiet, welche an die vorhandene Leitung in Kirchdorf angeschlossen wird.

Regen- und Oberflächenwasser:

Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das modifizierte Trennsystem. Regen- und Oberflächenwasser wird nach entsprechender Behandlung und Rückhaltung dem Regenwassernetz der Gemeinde Brigachtal zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser wird nach Möglichkeit vor Ort versickert.

Soweit nicht tolerierbar verschmutztes und somit nicht in die Vorflut einleitbares Regen- und Oberflächenwasser von einzelnen Betriebsflächen anfällt, wird dieses über das neue Schmutzwassernetz entsorgt.

Dem Landratsamt Schwarzwald-Baar sind entsprechende Genehmigungsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Neubau einer Leitung, welche in der Trasse der Straße verläuft. Die neue Leitung wird in den Wasserbestand eingebunden.

Stromversorgung / Breitband:

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Leitungen neu zu erstellen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücke möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen so gering wie möglich zu halten. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird zur Bebauung im Norden hin eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen

Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Rechtspläne.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kreuzäcker“ durch bhm Planungsgesellschaft mbH, Fassung vom 05.08.2024)

Zur Dokumentation der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur im Bereich der zukünftigen gewerblichen Fläche und der angrenzenden Umgebung wurden flächendeckende faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Zuge dessen wurden Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien und Tagfalter erfasst. Darüber hinaus erforderliche Kartierungsgänge werden im Laufe des Jahres 2024 durchgeführt.

Auf dieser Grundlage erfolgt die Analyse der Auswirkungen und die Erarbeitung einer Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Dabei wird mit dem derzeitigen Planstand ein Kompensationsbedarf von 697.997 Ökopunkten ermittelt.

Den B-Plan-Unterlagen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Fassung des Umweltberichts vom 05.08.2024 beigelegt.

5.2 Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben befindet sich mit einer nördlichen Teilfläche innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets „8017441 Baar“. Die Verträglichkeit mit dem Natura 2000-Schutzgebietsnetzwerk wird in einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung überprüft.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „7916311 Baar, Eschach und Südos Schwarzwald“ befindet sich in ca. 1 km westlicher Richtung entlang des Flusslaufs der Brigach. Das FFH-Gebiet befindet sich außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. *Ggf. sind vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung etc. erforderlich. Eine Zusammenstellung der Maßnahmen erfolgt bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach Abschluss der Verträglichkeitsprüfung.*

5.3 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Offenlandbiotop „179163262064 Feldhecken und Feldgehölze im

Gewann ‚Vordere Kreuzäcker‘. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei Feldhecken-Abschnitte mit je rund 40 Meter Länge. Weitere Teilflächen desselben Offenlandbiotopkomplexes schließen unmittelbar nördlich an das Plangebiet an bzw. liegen in ca. 20 -120 m Entfernung zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen könnten sind verboten. Von den Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können.

Die Erstellung des Ausnahmeantrags erfolgt bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach Konkretisierung der laufenden Planung.

5.4 Forstrechtliche Belange

Im Bereich der geplanten Zufahrt sind Waldflächen von der Planung betroffen. Es ist ein Waldumwandlungsantrag mit forstrechtlicher Bilanz zu erstellen.

Die Erstellung erfolgt bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach Konkretisierung der laufenden Planung.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht nach schutzgutübergreifender Bilanzierung ein Kompensationsbedarf von insgesamt 697.997 Ökopunkten sowie einer Feldhecke/Feldgehölz von 550 m².

Eine Ergänzung, der aus dem Gebietsschutz resultierenden Maßnahmen, erfolgt nach Abschluss der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung. Die forstrechtliche Bilanz erfolgt bis zum Zeitpunkt der Offenlage in Abstimmung mit den Behörden.

6 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

| | |
|-------------------------|---|
| Verkehrslärmimmissionen | irrelevant |
| Gewerbelärmimmissionen | Relevant für die angrenzende Bebauung |
| Staubimmissionen | Ggfs. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen |
| Starkregenereignisse | Topografisch bedingt nicht betroffen |
| Altlasten | Auffüllung Bauschutt |
| Überschwemmungsgebiete | - |

6.1 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass zu entwickelnde Außenbereichsflächen an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

6.2 Lärmimmissionen

Zum Verfahren liegt die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“, des Büros Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, vor, das als des Bebauungsplanes beigelegt und damit Bestandteil des Verfahrens ist.

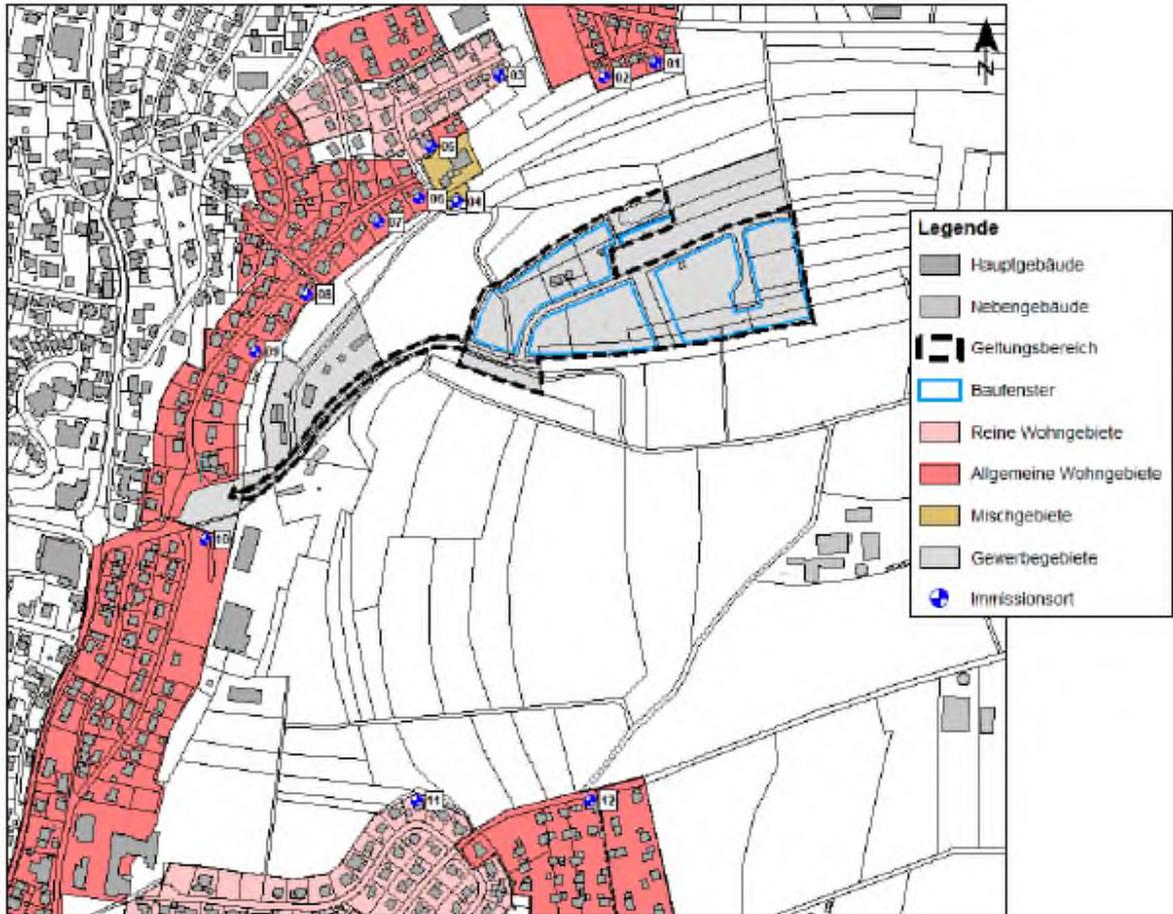
Im Zuge der Realisierung des Gewerbegebiets auf dem ehemaligen Sportgelände bedarf es der Überprüfung der Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten, welche sich im Wesentlichen im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung (Wohn- und Mischgebiete) festgelegt wurden. Dies dient der Erhebung von möglichen Konfliktsituationen, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Gewerbegebiet „Kreuzäcker“ abgearbeitet werden müssen

Für die Regelung und Beurteilung künftiger Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 456911 durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung stellt eine Möglichkeit dar, bereits in der Bauleitplanung die Entwicklung eines Gebietes unter Lärmgesichtspunkten zu steuern. Die Einhaltung der zulässigen Werte unter Berücksichtigung aller einwirkenden Anlagen kann dadurch sichergestellt werden.

Die Geräuschkontingentierung bzw. Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erfolgt unter Berücksichtigung bereits bestehender Gewerbebetriebe sowie der möglichen Erweiterungsfläche östlich angrenzend am Plangebiet (Vorbelastung im Sinne der TA Lärm). Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die umliegende Wohnbebauung. Zum Schutz der geplanten schutzbedürftigen Bebauung im Gewerbegebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Die vom Gutachter errechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigen die Schutzansprüche der genannten Immissionspunkte. Ergänzend zu den Emissionskontingenten setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen sog. Richtungssektoren fest, innerhalb derer ein Zuschlag zu den Emissionskontingenten zulässig ist. Die Vorgehensweise drängt sich hier auf, da Richtung Südost keine relevanten Immissionspunkte liegen.

Die erforderlichen Regelungen wurden in die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen übernommen. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.



Schutzbedürftige Bebauung in der Umgebung des Gewerbegebiets (Quelle: Heine und Jud)

Maßgebliche Immissionsorte:

Die Kontingentierung erfolgt anhand ausgewählter und aufgrund ihrer Gebietsausweisung maßgeblicher Immissionsorte. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Die genaue Lage der Immissionsorte kann der vorangegangenen Abbildung sowie den Rasterlärnkarten in den Anlagen des Gutachtens entnommen werden.

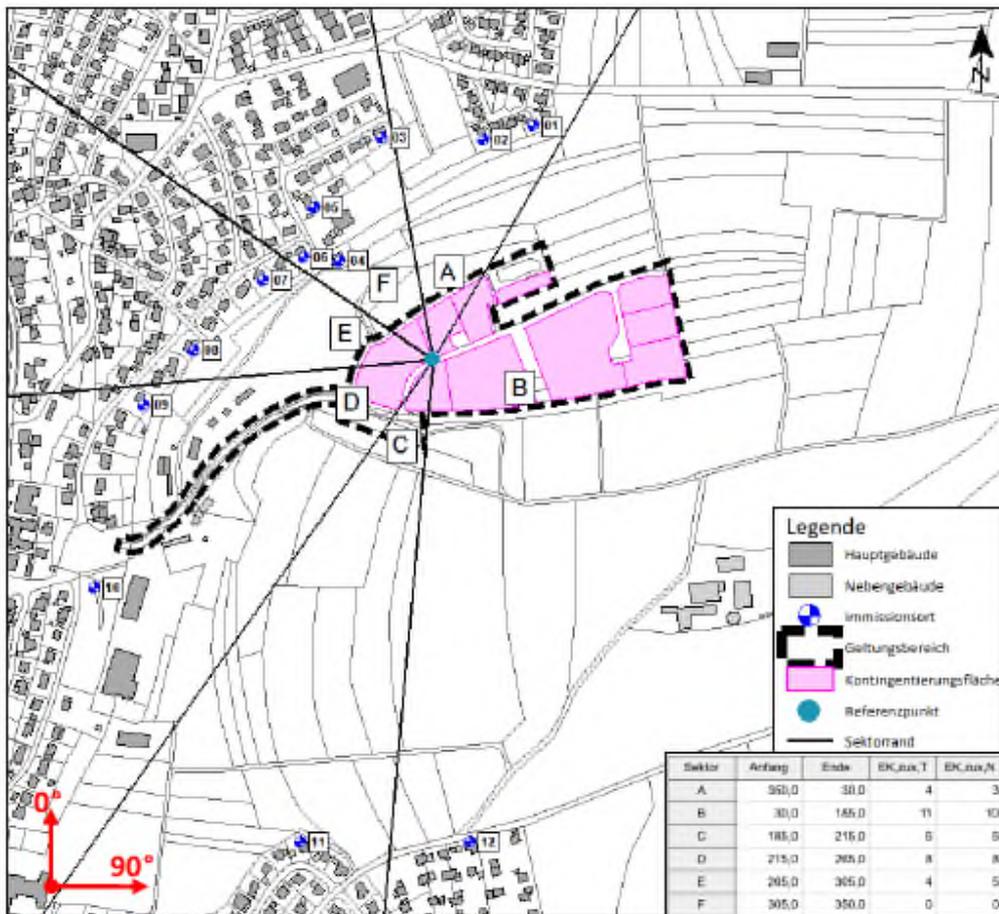
| Immissionsort Nr. | Lage der Immissionsorte / Adresse | Schutzbedürftigkeit |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 01 | An der Hilbengass 14 | WA |
| 02 | An der Hilbengass 8 | WA |
| 03 | An dem Sturmbühl 14 | WR |
| 04 | An dem Sturmbühl 2/2 | MI |
| 05 | An dem Sturmbühl 4 | WR |
| 06 | Fichtenstraße 1 | WA |
| 07 | Fichtenstraße 5 | WA |
| 08 | Fichtenstraße 13 | WA |
| 09 | Fichtenstraße 19 | WA |
| 10 | Schützenstraße ¹ | WA |
| 11 | Ob der Wanne 6 | WR |
| 12 | Mittelbergstraße 24 | WA |

Maßgebliche Immissionsorte (Quelle: Heine und Jud)

Ergebnisse der Geräuschkontingentierung:

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm Sound-Plan 9.0 anhand des Verfahrens der DIN 456911. Gemäß den Vorgaben sind bei den Berechnungen nur die Pegeländerungen aufgrund des Abstandes zu berücksichtigen, die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie die Luftabsorption hingegen nicht.

Für die Teilflächen des Plangebiets wurden folgende Geräuschkontingente bzw. Emissionskontingente LEK, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, ermittelt. Die zugehörigen anlagenbezogenen Schallleistungspegel, die sich aus der jeweiligen Flächengröße ergeben, sind im Gutachten von Heine und Jud aufgeführt.



Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Quelle: Heine und Jud)

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Stichstraße. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle entstehende Verkehr kann auf den bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dieser Bedarf soll im Plangebiet nicht gedeckt werden, um der Gewerbeentwicklung einen Vorrang einzuräumen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen zulässig sein. Dadurch soll den Betriebsleitern die Verbindung von Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen ermöglicht werden.

Des Weiteren sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden, da sich solche Anlagen vorwiegend im Ortskern von Brigachtal ansiedeln und nicht im Plangebiet unweit der Autobahn sowie weiterer bestehender Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen. Durch die vorwiegende Ansiedlung im Ortskern soll der zentrale Bereich Brigachtals funktional gestärkt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist damit zu begründen, dass im Gewerbegebiet vorrangig der Flächenbedarf der heimischen Gewerbebetriebe gedeckt werden soll und sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf das Bodenpreisgefüge im Gewerbegebiet negativ auswirken kann. Zudem soll eine städtebauliche Abwertung („Trading-Down-Effekt“), welche aufgrund von Vergnügungsstätten entstehen kann, verhindert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und bezieht sich auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer

Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

7.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine möglichst hohe Ausnutzung der Gewerbeflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen aufgrund des Erscheinungsbildes v.a. zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Nachbargrundstücke nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sein.

Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB zulässig, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

7.5 Verkehrsflächen

Ein Straßenausbau mit Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist für das Vorhaben erforderlich. Im Zuge der Anbindung des Gewerbegebiets ist darüber hinaus eine Anbindung in westlicher Richtung erforderlich.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt an die Baugrundstücke angrenzend als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber der Baugebietsflächen in unveränderter Lage abgegrenzt.

7.6 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7.7 Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen in den privaten Grundstücken dient als neues Brut- und Nahrungshabitat für die Vögel und Fledermäuse.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, wird festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Entwurf des Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|----------------|
| | (brutto) |
| Gewerbeflächen (GE) | 3,87 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,83 ha |
| Öffentliche Grünflächen | <u>0,68 ha</u> |
| Gesamt | 5,38 ha |

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 15° und extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an die äußere Gestaltung von gewerblichen genutzten Gebäuden und Hallen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie u.a. der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden.

1.2 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

1.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Gebäudehöhe ist definiert durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Fläche der Wer-

beanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnen-Gruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m² Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe.

Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie die begrenzte Anzahl von freistehenden Werbeanlagen wurden getroffen, um sicherzustellen, dass diese Formen von Werbeanlagen in ihrer Erscheinung den Gebäuden untergeordnet bleiben. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

Brigachtal,

.....
Michael Schmitt
Bürgermeister