

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV" nach § 12 BauGB

**Endfassung
29.01.2019**



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV" nach § 12 BauGB

Endfassung
29.01.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO18011

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ nach § 12 BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird im Sinne von § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, nahversorgungsrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten, wie sie nachstehend im Einzelnen bezeichnet sind, sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Zusätzlich gilt:

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW Nr. 29, S. 659, siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen). Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren,
- Sportartikel.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil als Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) mit einer Höhe von maximal 3 m zugelassen werden, wenn diese mindestens 3 m gegenüber der Gebäudeaußenwand zurückversetzt sind. Weiterhin kann die maximale Gebäudehöhe durch Sheds, Photovoltaikanlagen, welche max. 70 % der Dachfläche betragen dürfen und zur Belichtung und Entrauchung dienen, um max. 2 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehwegs oder Schrammbords in der Mitte der baulichen Anlage,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche im Bereich des Baukörpers.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- Der Schnittpunkt Außenwand mit dem oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika).

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Überdachte Stellplätze, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Pflanzflächen.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (siehe Planeintrag) sind ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

1.8 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Baugrundstück ist über die im Plan festgesetzte Zufahrt anzufahren.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Maßnahme 1: Entfernung von Gehölzen im Winter

Die Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

1.9.2 Maßnahme 2: Fassadenbegrünung

An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Länge von 20 m werden die Wände mit rankenden Pflanzen begrünt. Geeignet sind Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und in Nordexposition außerdem Efeu (*Hedera helix*). Die Pfeifenwinde benötigt zum Ranken eine Kletterhilfe.

1.9.3 Maßnahme 3: Angepasste Beleuchtung

Zur Beleuchtung des Planungsgebiets werden ausschließlich Lampen mit geringem Energieverbrauch und einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum von über 500 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder gleichwertige) verwendet. Die verwendeten Beleuchtungskörper sind so konstruiert, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Die verwendeten Leuchtgehäuse schließen insektendicht und weisen eine Oberflächentemperatur von weniger als 60°C auf.

Um negative Auswirkungen der Beleuchtung auf die Tierwelt im Umfeld des Planungsgebiets so weit wie möglich zu minimieren, wird die Außenbeleuchtung so weit wie möglich reduziert. Dies erfolgt durch eine zeitweise nächtliche Abschaltung nicht benötigter Leuchtkörper. Aus Gründen der Arbeitssicherheit erforderlich ist eine Minimalbeleuchtung (Sicherheits- und Grundbeleuchtung) während der Betriebszeiten.

Bereits deutlich reduziert würden die Auswirkungen auf die Insektenfauna durch eine nächtliche Abschaltung der Beleuchtung ab 1 Uhr nachts. Insbesondere Beleuchtungsanlagen, die nicht zwingend benötigt werden (z.B. Werbeanlagen) sollten während dieser Zeit ausgeschaltet werden.

Informationen und Empfehlungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Außenbeleuchtung liefert die von der Hessischen Landesregierung herausgegebene Broschüre (HMUKLV 2018).

1.9.4 Maßnahme 4: Lärmschutz

Es sollte vermieden werden, dass Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Einhaltung von Straßenverkehrsgeräuschen und festgesetzte Lärmpegelbereiche nach DIN 41089 im Plangebiet überschritten werden.

Dies kann erreicht werden, in dem die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann der erforderliche Schallschutz nach DIN 4109 durch geeignete bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden erfolgen.

1.9.5 Maßnahme 5: Baustellenverkehr und Baubetrieb

Im Zuge des Baubetriebs werden die an das Planungsgebiet angrenzenden, unbebauten Flächen nicht befahren.

1.9.6 Maßnahme 6: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.9.7 Maßnahme 7: Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll in den Abwasserkanal in der Hohlohstraße geleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Da eine Versickerung im Planungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse problematisch ist, ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts ein Überlauf in die private Grünfläche des westlichen Grundstücksbereichs vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt ist die Sammlung des Regenwassers über einen Stauraumkanal geplant. Eine Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch den nördlich angrenzenden Wald in das rund 450 m gelegene Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Häsel“. Auf Anregung des Forstes des Landratsamt Enzkreis soll eine Waldfläche von 950 qm in unmittelbarer Angrenzungen zum HRB „Häsel“ umgewandelt werden, um eine Versumpfung von dortigen Bäumen zu verhindern. Dies geschieht ohne Beeinflussung auf das eigentliche Stauvolumen des HRB.

1.9.8 Maßnahme 8: Erhalt des denkmalgeschützten Sühnekreuzes

Um zu vermeiden, dass das denkmalgeschützte Sühnekreuz im Planungsgebiet zerstört wird, wird es in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt nach Norden in Richtung L 565 versetzt.

1.9.9 Maßnahme 9: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen befestigt.

1.9.10 Maßnahme 10: Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung

Auf Flachdächern mit mehr als 150 m² Fläche wird eine 10 cm mächtige Substratschicht aufgebracht, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Verwendet wird nährstoffarmes und skelettreiches Substrat. Eine initiale Ansaat erfolgt sehr lückig und ermöglicht so eine spontane Ansiedlung standortheimischer und -gerechter Arten. Für die Anpflanzung wird naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut verwendet. Geeignete Pflanzenarten sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Bewusst verzichtet wird auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenanflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Ziel ist die Entwicklung einer ausdauernden Ruderalvegetation mit Elementen der Trockenrasen.

Da für die Flachdächer im Planungsgebiet zudem Photovoltaikanlagen und verglaste Dachflächen vorgesehen sind, erfolgt die Dachbegrünung auf 30 % der Dachfläche was 2.863 m² entspricht.

Tabelle 1: Pflanzen für Dachbegrünung

Art
Rundblättrige Glockenblume (<i>Campanula rotundifolia</i>)
Zypressen-Wolfsmilch (<i>Euphorbia cyparissias</i>)
Artengruppe Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i> agg.)
Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>)
Feld-Hainsimse (<i>Luzula campestris</i>)
Scharfer Mauerpfeffer (<i>Sedum acre</i>)
Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Gemeines Leimkraut (<i>Silene vulgaris</i>)

1.9.11 Maßnahme 11: Entwicklung eines stufigen Waldrandes

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche wird südlich und westlich des geplanten Gewerbegebiets ein stufiger Waldrand entwickelt. Dies erfolgt durch die Pflanzung von naturraum- und standorttypischen Gehölzen. Zu diesem Zweck wird entlang des neu entstehenden Waldrandes eine Reihe klein- bis mittelwüchsiger Bäume gepflanzt. Daran angrenzend werden ein bis zwei Reihen aus Sträuchern mittlerer Standorte gepflanzt. Geeignete Gehölze werden in Tabelle 2 aufgeführt.

In den ersten Jahren nach der Pflanzung wird die Fläche gemäht, um stark wüchsige Wildpflanzen zurückzudrängen und den gepflanzten Gehölzen eine gute Entwicklung zu ermöglichen. Sobald die Gehölze eine ausreichende Größe erreicht haben, um nicht mehr überwuchert zu werden, ist eine Mahd nicht mehr notwendig. Die Anlage des Waldsaums erfolgt im Westen auf einer Breite von 12,5 m und im Süden auf einer Breite von 7,5 m. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Schwarzwald-Randplatten (Naturraum 150). Verwendet wird daher Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (BREUNIG & al. 2002).

Im Rahmen einer fachgerechten Pflege kann der fertig ausgebildete Waldrand abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die einzelnen Abschnitte weisen Längen von maximal 50 m auf.

Tabelle 2: Gehölzarten zur Anlage eines stufigen Waldrandes

Baumarten	Wuchshöhe
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	5-15 m
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	4-10 m
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	bis 25 m
Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)	10-30 m
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	10-25 m

Straucharten	Wuchshöhe
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	bis 6 m
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	7(-10) m
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	bis 4 m
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	bis 10 m

1.9.12 Maßnahme 12: Entwicklung einer Magerwiese

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche wird angrenzend an das Gewerbegebiet auf einer Fläche von 4.369 m² eine Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt. Die Entwicklung erfolgt durch Ansaat von im Naturraum häufigen und zudem weit verbreiteten Wiesenarten und durch Etablierung einer angepassten Pflege.

Angesät werden Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Ausdauernder Lolch (*Lolium perenne*). Eine artenreiche Saatgutmischung soll nicht verwendet werden, um Florenverfälschung zu vermeiden. Es wird davon ausgegangen, dass typische Wiesenarten mit der Zeit von selbst aufwachsen.

Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht. Die erste Mahd kann ab der ersten Junihälfte (ab 1. Juni) und die zweite ab Mitte August erfolgen. Zwischen beiden Mahdterminen muss eine Pause von mindestens 8 Wochen liegen. Ein Abtransport des Mahdgutes von der Fläche erfolgt bis spätestens zwei Wochen nach der Mahd. Eine Düngung erfolgt nicht.

Maßgeblich für den Erfolg der Ausbildung einer Magerwiese ist neben der Senkung des Nährstoffangebots im Boden die Verfügbarkeit von Diasporen von Magerwiesenarten in der näheren Umgebung der Flächen. Die nächsten bekannten Magerwiesen liegen rund 500 m nördlich des Planungsgebiets.

1.9.13 Maßnahme 13: Entwicklung von Fettwiesen

Die Ansaat und Pflege der Grünflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets erfolgt weitgehend entsprechend der der geplanten Magerwiese außerhalb des Gewerbegebiets. Die Flächen können bei Bedarf auch dreimal jährlich gemäht werden.

Aufgrund der Lage der Flächen innerhalb des Gewerbegebiets wird von einer stärkeren Beeinträchtigung ausgegangen, als dies im Bereich der geplanten Magerwiese der Fall ist. Dies sind zum Beispiel eine häufigere Mahd und höhere Nährstoffeinträge durch Niederschlagswasser von Stell- und Verkehrsflächen sowie möglicherweise die Sammlung von Niederschlagswasser. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich in diesen Bereichen keine Magerwiesen, sondern lediglich Fettwiesen entwickeln. Die Entwicklung erfolgt auf einer Fläche von insgesamt 3.240 m².

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 4. September 2018 (A6042).

Die unter Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden				
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ L _a in dB	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ^{a)} und ähnliches
		R' w,ges des Außenbauteils in dB R' w,ges = L _a – K _{Raumart} in dB		
		K _{Raumart} = 25 dB	K _{Raumart} = 30 dB	K _{Raumart} = 35 dB
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Ersatz für die entfallenden Bäume und als Ausgleich für die Überbauung von Biotoptypen werden im Planungsgebiet neue Bäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt im Bereich der geplanten Grünflächen und Parkplätze sowie entlang der Verkehrswege im Planungsgebiet. Es sind insgesamt 51 Bäume zu pflanzen. Von diesen werden 32 auf der geplanten Magerwiese, 15 auf der geplanten Fettwiese und 4 im Bereich von Grün- und Verkehrsflächen gepflanzt.

Zu verwenden sind einheimische, naturraum- und standorttypische Baumarten, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen. Gepflanzt werden Hochstämme mit Ballen (3 x verpflanzt) mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Eine Übersicht über geeignete Arten gibt Tabelle 3.

Tabelle 3: Im Gebiet verwendete Baumarten

Art	Wuchshöhe
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	bis 30 m
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	bis über 30 m
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	bis 40 m
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	15-40 m
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	20-50 m

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

1.12 Dem Plan zugeordnete naturschutzfachliche und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Einen Überblick über das gesamte aus der Planung resultierende bilanzielle Defizit in Ökopunkten und die für den naturschutzfachlichen sowie forstrechtlichen Ausgleich geplanten Maßnahmen gibt nachfolgende Tabelle. Beschrieben werden die Ausgleichsmaßnahmen in Ziffer 1.12.1 und 1.12.2.

Bilanzielles Defizit der Planung und geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Gebiet	Maßnahme	Fläche [m ²]	Eingriff (Ökopunkte)	
			naturschutzfachlich	forstrechtlich
B-Plan-Gebiet Wilhelmshöhe IV	Waldumwandlung Bebauung	31.123 33.301	689.059* (Boden + Biotoptypen)	547.768*
Waldumwandlungsfläche beim HRB „Häsel“	Waldumwandlung	950	-	10.450

Eingriffsdefizit gesamt (Ökopunkte)			699.509	
Ausgleich (Ökopunkte)				
Ökokonto Neuenbürg (Waldrefugien)	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.2)	164.077	656.309*	
Waldgebiet „Hägle“	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.1)	4.800	43.200	-
Ausgleich gesamt (Ökopunkte)			699.509	

* Forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets erfolgen auf derselben Fläche, da es sich um denselben Eingriff handelt.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets dienen die Aufwertung umliegender Waldbestände im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts von Baden-Württemberg sowie das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen außerhalb des Planungsgebiets. Das oben genannte bilanzielle Defizit und die erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten werden dadurch vollständig ausgeglichen.

1.12.1 Waldaufwertung im Waldgebiet „Hägle“

Ein Teil des aus dem geplanten Bauvorhaben resultierenden bilanziellen Defizits wird durch die Aufwertung eines Waldstücks im Waldgebiet „Hägle“ ausgeglichen. Dies liegt auf Flurstück 97 nördlich des „Schloßwäldles“ von Neuenbürg. Das Flurstück nimmt eine Fläche von 6.925 m² ein. Die derzeit von Fichten bestandene, aufzuwertende Fläche beträgt 4.800 m². Auf ihr wird ein Gewinn von **43.200 ÖP** erzielt.

1.12.2 Aufwertung umliegender Waldbestände

Die Waldumwandlung zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Häsel“ erfolgt auf einer Fläche von 950 m². Für den Ausgleich sind daher Flächen eines ausgewiesenen Waldrefugiums im Wert von **10.450 ÖP** heranzuziehen.

Die Waldumwandlung im Planungsgebiet erfolgt auf einer Fläche von 31.123 m². Für den Ausgleich werden daher Bereiche ausgewiesener Waldrefugien im Wert von **547.768 ÖP** herangezogen. Das unter Berücksichtigung von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende bilanzielle Defizit für Boden und Biotoptypen im Planungsgebiet beträgt insgesamt **645.859 ÖP**.

Insgesamt werden zum Ausgleich für die Waldumwandlungen und den naturschutzfachlichen Eingriff in Boden und Biotoptypen somit Waldrefugien im Wert von **656.309 ÖP** herangezogen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche von 164.077 m², da die Aufwertung von Waldbeständen durch die Ausweisung von Waldrefugien im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts 4 ÖP/m² entspricht (UM 2010). Herangezogen werden die noch nicht als Ausgleich für anderweitige Eingriffe herangezogenen Flächen der Waldrefugien Nr. 1-6 sowie ein 6.419 m² großer Bereich des Waldrefugiums Nr. 7.

Ausgleichsflächen für entfallende Lebensräume von Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr stellen die Waldrefugien Nr. 1, 2, 5 und 6 sowie im Umfeld des Planungsgebiets liegende, bisher

ausgewiesene Habitatbaumgruppen dar. Sie liegen innerhalb desselben Waldes wie das Planungsgebiet und nehmen insgesamt eine Fläche von rund 10 ha ein.

1.13 Dem Plan zugeordnete artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

1.13.1 Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter

Der Ausgleich für entfallende Brutreviere von Höhlenbrütern (Blau-, Kohl-, Sumpf- und Tannenmeise sowie Kleiber) im Planungsgebiet erfolgt durch das Anbringen von Nisthilfen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B). Die Nisthilfen werden an Bäumen im an das Planungsgebiet angrenzenden Wald in einer Höhe von 2-4 m angebracht. Aufgehängt werden sie auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite der Bäume. Insgesamt werden 25 Nisthilfen entlang der Grenze zum Planungsgebiet angebracht, mit einem Abstand von etwa 15-20 m zueinander.

Angebracht werden die Nisthilfen bis Ende Februar 2019, so dass sie den Höhlenbrütern ab der kommenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird mit dem Anbringen der Nisthilfen als funktional angesehen, da eine hohe Prognosesicherheit für deren Annahme durch die im Gebiet festgestellten Höhlenbrüter besteht. Dies ist der Fall, da Nisthilfen von den im Gebiet festgestellten Arten in der Regel gut angenommen werden. Die Rodung im Planungsgebiet darf erst durchgeführt werden, wenn die Nistkästen angebracht sind.

Die Unterhaltung der Nisthilfen wird dauerhaft sichergestellt. Eine Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Reinigung erfolgt einmal jährlich außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Im Zuge der Kontrolle wird dokumentiert, welche und wie viele der angebrachten Nistkästen in der jeweils vergangenen Brutsaison als Brutstätten genutzt wurden. Somit dient die Kontrolle zugleich auch als Monitoring. Falls wider Erwarten ein Großteil der angebrachten Nisthilfen auch nach mehreren Jahren ungenutzt bleiben sollte, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Denkbar wären das Umhängen bestehender oder das Aufhängen weiterer Nisthilfen. Beschädigte Nistkästen werden ersetzt.

1.13.2 Anbringen von Fledermauskästen in umliegenden Waldbeständen

Zum kurzfristigen Ausgleich für den entfallenden Lebensraum der Bechsteinfledermaus im Planungsgebiet und dessen Umfeld werden in dauerhaft aus der Nutzung genommenen Altholzbeständen Fledermauskästen aufgehängt. Die Maßnahme ist eine Übergangslösung für den Zeitraum bis zur Entwicklung natürlicher Baumhöhlen in den Altholzbeständen. Geeignet für die Maßnahme sind die auf Neuenbürger Gemarkung ausgewiesenen Waldrefugien Nr. 1, 2, 5 und 6 sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes ausgewiesenen Habitatbaumgruppen.

Insgesamt werden 40 Rundkästen aufgehängt. Verwendet werden zum größten Teil kleinere Rundkästen als Männchenquartiere (z.B. Schwegler 2 F oder Schwegler 2FN). Zudem werden in geringerer Zahl Großraumhöhlen aufgehängt, die auch als Wochenstubenquartiere geeignet sind (z.B. Schwegler 1FS oder Schwegler 3FS). Die Kästen werden gruppenweise aufgehängt, mit rund 5 Kästen je Gruppe. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Beteiligung einer naturschutzfachlich ausgebildeten und versierten Person. Die Rodung im Planungsgebiet darf erst durchgeführt werden, wenn die Fledermauskästen angebracht sind.

Mit dem Aufhängen der Kästen wird die Maßnahme aus dem folgenden Grund als funktional angesehen: Im Planungsgebiet wurden keine Quartiere der Bechsteinfledermaus festgestellt. Auch im Umfeld des Planungsgebiets wurden ausschließlich Männchen-Quartiere festgestellt und wenige männliche Bechsteinfledermäuse gefangen. Diese festgestellten Männchen-Quartiere bleiben im Zuge der Planung erhalten. Hinweise auf Wochenstubenquartiere oder größere Vorkommen der Art in der näheren Umgebung ergaben die durchgeführten Untersuchungen nicht. Das Gebiet dient der Art daher nach derzeitigem Kenntnisstand als Jagdgebiet und Transferroute, aber nicht als Quartierstandort.

Zweck der Ausgleichsmaßnahme ist es daher, eine möglicherweise aus dem Bauvorhaben resultierende leichte Verschlechterung des Lebensraums der Art aufzufangen. Dies wird nach gutachterlicher Einschätzung durch das Aufhängen der Fledermauskästen in Kombination mit dem Ausder-Nutzung nehmen umliegender Waldbestände (Ziffer 1.12.2) erreicht.

Die Unterhaltung der angebrachten Fledermauskästen wird dauerhaft sichergestellt. Eine Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Reinigung der Nistkästen erfolgt einmal jährlich außerhalb der Wochenstubenzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person. Beschädigte Nistkästen werden ersetzt.

Im Rahmen eines Monitorings werden die aufgehängten Kästen jährlich zweimal im Verlauf des Sommers auf eine Nutzung durch die Bechsteinfledermaus hin kontrolliert. Falls auch nach mehreren Jahren keine Nutzung festgestellt wird, werden gegebenenfalls weitere Fledermauskästen aufgehängt. Ob dies sinnvoll und notwendig ist, wird durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person abgeschätzt. Falls erforderlich, werden hierfür Geländeerhebungen durchgeführt.

Ziel: Kurzfristiger Ausgleich potentiell entfallender Quartiere der Bechsteinfledermaus.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° zulässig.

Ausnahmsweise können abweichende Dachformen (z.B. Sheds o.ä.) und Dachneigungen für Fertigungsgebäude zugelassen werden.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Insgesamt dürfen Sheddächer und Photovoltaikanlagen nicht mehr als 70% der Dachflächen einnehmen.

2.1.2 Fassadengestaltung

Fassaden mit mehr als 20 m Länge sind in der Längsentwicklung durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude überragen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind zu gestalten als Grünflächen, Mindestbreite 3,00 m, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt oder als PKW-Stellplatzflächen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

Notwendige Stützmauern innerhalb der privaten Baugrundstücke dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedung ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Heckenbepflanzung, auch mit eingelegtem Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m

Im Übrigen sind als Einfriedungen ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht,
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht,

jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist

- Im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehwegs oder Schrammbords,
- Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich die im Mittel gemessenen natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Einfriedung.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in das rund 450 m nördlich gelegene Hochwasserrückhaltebecken „Häsel“ abgeleitet werden und der anschließenden Vorflut (Arnbach) gedrosselt zugeführt werden. Die maximale Drosselwassermenge im betroffenen Plangebiet wird auf 25 l/s pro ha Baugrundstücksfläche festgelegt.

Flächen auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Vorbehandlung (Schmutzfangzelle) des Regenwassersystems anzuschließen.

Der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Siehe hierzu die Hinweise unter Ziffer 3.7.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Umsetzung der Maßnahmen

Für sämtliche Ausbaubereiche sind genehmigungsfähige Freiflächenpläne entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes zu erstellen und mit den Bauanträgen den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Mit den Bauherren/Eigentümern werden entsprechende vertragliche Regelungen zur Duldung der für den Straßenneubau notwendigen Böschungsflächen auf den privaten Baugrundstücken im Rahmen der Grundstücksverkäufe getroffen. Dies gilt ebenso für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Beton-Rückstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine einschließlich des hälftigen Bordsteins, die auf den Baugrundstücken zu dulden sind.

3.2 Waldabstand

In den im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Waldabstandsflächen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung gemäß § 4 Abs. 3 LBO zur Nutzung der Grundstücke zu beachten. Im nördlichen Bereich ist eine Unterschreitung des Waldabstandes entlang der L 565 auf 25 m vorgesehen. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht im Bereich der L 565 ist ein entsprechender Waldsaum mit geringeren Baumhöhen bereits ausgebildet. Aufgrund der topografischen Verhältnisse, der Wald verläuft hangabwärts, ist die Fallrichtung der Bäume nicht in Richtung der geplanten Gebäude.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des bestehenden Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (Nr. 236213, Verordnung vom 17.04.2001). Die Rechtsvorschriften sind zu beachten.

3.4 Bodenfunde und Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich rund 30 m südlich der L 565 ein denkmalgeschütztes, etwa einen Meter hohes, steinernes Sühnekreuz.

3.5 Baugrund und Grundwasser

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Für unvermeidbare Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Enzkreis) zu beantragen.

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Baubeginn sind Bodengutachten zu erstellen, um Informationen über Grundwasserstände und Schichtwasservorkommen zu erhalten. Damit kann frühzeitig Planungssicherheit bezüglich des Erfordernisses von wasserdichten Wannen geschaffen und der Bedarf für vorübergehende Grundwasserhaltungen ermittelt werden. Für evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

3.6 Erdwärmenutzung

Die Zulässigkeit der Erdwärmenutzung ist grundstücksbezogen im Detail zu prüfen.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten für Erdwärmenutzung ist im Geltungsbereich eher ungünstig. Erdwärmesonden werden nur ausnahmsweise und nur nach vorhabenbezogener Prüfung zugelassen werden.

3.7 Entwässerung

Geeignete bauliche, technische und sonstige Maßnahmen und Anlagen zur vorgeschriebenen dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen sind z.B. bauliche Rückhalteräume, Zisternen, Schächte, Retentionsspeicher, Mulden, Rigolen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert in einem Entwässerungsantrag darzustellen und zur Genehmigung einzureichen.

Für die Errichtung und den Betrieb der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind u.a. die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die DIN-/DWA- Normen und öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze, zu beachten und einzuhalten.

Die Größe der vorgeschriebenen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen errechnet sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 auf der Basis eines 5-jährigen Regenereignisses.

Die Anlagen zur privaten dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer, hinsichtlich der Herstellung, des Betriebs, der Funktion regelmäßig zu prüfen, zu kontrollieren, zu reinigen, zu warten, und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Für die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwassersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

Aufgrund der topografischen und geologischen Typologie des Baugebietes sind Rückstaugefahren aus den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen nicht auszuschließen.

Gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind vom Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. vorzusehen bzw. zu realisieren.

Die Entwässerung der Untergeschosse von Gebäuden und baulichen Anlagen ist je nach Höhenlage der Entwässerungspunkte in Bezug auf das öffentliche Kanalnetz bzw. der vorgesteckten Hausanschlüsse nicht im Freispiegel möglich. Hier sind, zur geordneten Schmutzwasserentsorgung, vom

Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen (z.B. Hebeanlagen) vorzusehen bzw. zu realisieren.

Für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser, gewerblichen und industriellem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwasserersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

3.8 Zisternen

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen.

3.9 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG und der Anlagenverordnung VAwS Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Umweltamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter oder nur gering verunreinigter Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter unbelasteter Erdaushub sind den Anforderungen der LAGA entsprechend möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, nach Absprache mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Gebäudemanagement ordnungsgemäß zu entsorgen.

Den LAGA - Richtlinien entsprechend mit Schadstoffen stärker verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material) sowie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle (Sonderabfälle) gegen Nachweis über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu beseitigen. Auskünfte hierzu erteilen die Abfallberater des Enzkreises (Tel. 07231/354838).

3.10 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es wird auf die VwV Boden (Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007) und die hier aufgeführten Z0-Werte zu verwiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.4.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Enzkreis zur Auffüllung verwendet werden.

3.11 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.12 Schallschutz

Dieser Bebauungsplan enthält umweltbezogene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Der Bauleitplan setzt die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, fest.

Der Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung ist vom Bauherrn zu führen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe November 1989 - berichtigt August 1992, DIN 4109/A1, Ausgabe 2001, und das Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2, Ausgabe 1989, sind ausweislich der Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 6. Mai 2009 (GABl. S. 127) in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommen und veröffentlicht. Fundstelle: GABl. 1990 S. 831, 1993 S. 185 und 1990 S. 859, wobei die Änderung A1 bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erhältlich ist.

Die gesamte DIN 4109 kann bei der Stadt Neuenbürg während der üblichen Sprechzeiten im Stadtbauamt, Zimmer 5 (Vorzimmer des Stadtbauamts), Marktstraße 1, 75305 Neuenbürg eingesehen werden.

3.13 Abstände zu klassifizierten Straßen

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße 565 ein Abstand von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten ist.

Ein ausreichender Abstand zwischen Bäume und Landesstraße (mind. 7,5 m) ist einzuhalten.

Eine Blendwirkung durch Beleuchtung des Areals etc. auf den Verkehr im Zuge der L 565 ist auszuschließen.

3.14 Löschwasser

Für die Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Die Lage von Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Weiterhin sind im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

3.15 Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an den Versorgungsleitungen wird auf das rechtzeitige Einholen von Lageplänen vor Baubeginn hingewiesen.

Neuenbürg, den

Für den Gemeinderat

.....

Horst Martin

(Bürgermeister)



Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV" nach § 12 BauGB

Endfassung
29.01.2019

Begründung Teil 1



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO18011

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
3 Umweltprüfung	6
4 Lage und Größe des Plangebietes	7
5 Bestand	8
6 Städtebauliches Konzept	9
6.1 Baukonzept	9
6.2 Verkehrliche Erschließung	10
6.3 Technische Infrastruktur	11
6.3.1 Wasserversorgung	11
6.3.2 Entwässerung	11
6.3.3 Niederschlagswasser	11
6.3.4 Stromversorgung	12
6.3.5 Erdgasversorgung	12
7 Übergeordnete Planungen	12
7.1 Regionalplan	12
7.2 Flächennutzungsplan	13
7.3 Waldumwandlung	14
8 Schutzvorschriften und Restriktionen	15
8.1 Naturschutzgebiete	15
8.2 Landschaftsschutzgebiet	15
8.3 Gewässerschutz	15
8.4 Hochwasserschutz	16
8.5 Denkmalschutz	16
8.6 Wald	16
8.7 Altlasten	16
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen	16

10	Fachgutachten.....	17
10.1	Schalltechnische Untersuchung.....	17
10.1.1	Straßenverkehrsgerausche.....	17
10.1.2	Lärmpegelbereiche.....	17
10.1.3	Auswirkungen Firma Greiner GmbH & Co. KG	18
10.2	Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	19
11	Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
11.2	Maß der baulichen Nutzung	19
11.3	Nebenanlagen.....	19
11.4	Bauweise.....	19
11.5	Überbaubare Grundstücksfläche	19
11.6	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	20
11.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	20
11.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
11.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	20
11.10	Pflanzgebote	21
11.11	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	21
11.11.1	Waldaufwertung im Waldgebiet „Hägle“.....	22
11.11.2	Aufwertung umliegender Waldbestände.....	23
11.12	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	26
11.12.1	Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter	26
11.12.2	Anbringen von Fledermauskästen in umliegenden Waldbeständen	26
11.13	Zusammenfassung	27
12	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	27
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	28
12.2	Werbeanlagen.....	28
12.3	Einfriedungen.....	28
12.4	Niederspannungsfreileitungen	28
12.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	28
12.6	Umgang mit Niederschlagswasser	28
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich	7
Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich.....	8
Bild 3: Bestandsplan, Quelle Institut für Botanik und Landschaftskunde.....	9
Bild 4: Bebauungskonzept	10
Bild 5: Lage HRB „Häsel“, Quelle Stadt Neuenbürg.....	12
Bild 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015 Regionalverband Nordschwarzwald	13
Bild 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	14
Bild 8: Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.36.002 (Quelle: LUBW)	15
Bild 9: Lage des Sühnekreuzes	16
Bild 10: Lärmpegelbereiche, Quelle: BS Ingenieure	18
Bild 11: Ausgleichsfläche „Im Hägle“, Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde	23
Bild 12: Lage der Waldrefugien, Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde	25

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Landesbodenschutz- und –altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10a Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ der Stadt Neuenbürg wird erforderlich, um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes planungsrechtlich zu sichern. Das Unternehmen, mit Kunden aus der Elektro-, Automobil- und Zuliefererindustrie, sowie aus der Medizintechnik, ist schon seit Jahren in Neuenbürg ansässig. Die aus betrieblichen bzw. logistischen Gründen dringend erforderliche Erweiterung kann allerdings auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht realisiert werden. Die aus betriebsorganisatorischen und infrastrukturellen Gründen einzig sinnvolle Ausdehnungsmöglichkeit befindet sich auf der vorgesehenen Planfläche in ca. 350 m Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände. Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

Der Stadtrat von Neuenbürg hat daher, zur planungsrechtlichen Sicherung der Betriebserweiterung, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, die im VEP festgehaltene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen etc.), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und die Planungsergebnisse in einem abschließenden Umweltbericht – Teil 2 der Begründung- dokumentiert (Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen). In den Bebauungsplan werden in den zeichnerischen Teil und die textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist eine

zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bauliche Maßnahmen sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Sie sind unvermeidbar und somit innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit als möglich. Dazu ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unerlässlich. Die Ergebnisse sind nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Grundsätzlich stellt die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Wilhelmshöhe IV“ einen Eingriff in den Waldverband dar und bedarf einer Genehmigung durch die Forstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg.

4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Neuenbürg. Die Größe des Plangebietes beträgt 33.301 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

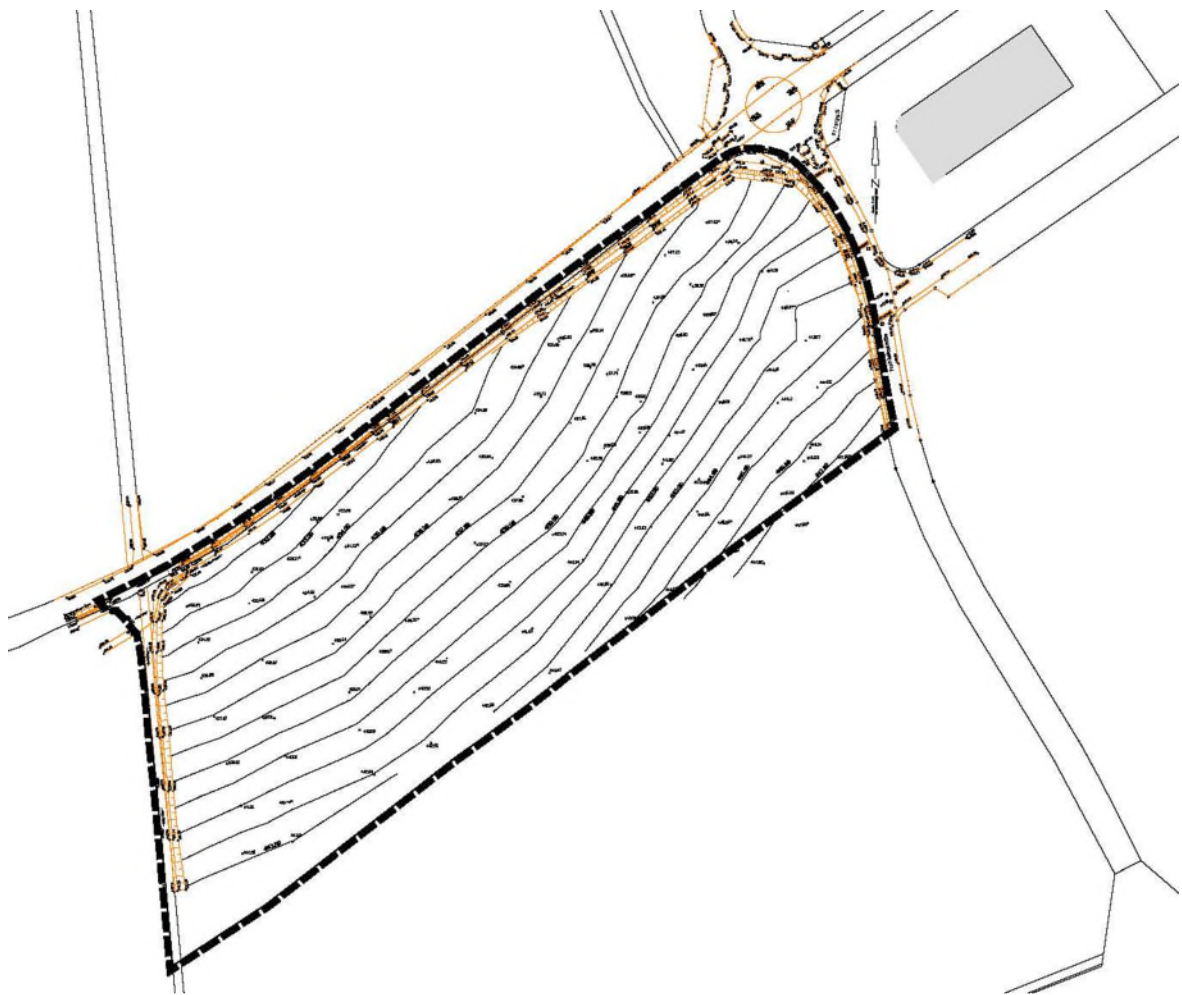


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Neuenbürg. Nördlich begrenzt die L 565 das Plangebiet, im Osten bildet die Hohlohstraße die räumliche Begrenzung. Im Westen und Süden grenzen Waldflächen an. Das Gebiet selber ist derzeit noch mit Wald bestückt, dieser soll voraussichtlich Ende 2018 abgeholzt werden. Zu diesem Zweck ist eine Waldumwandlung geplant. Die Topographie des Geländes ist aufgrund der steilen Hanglage nicht ganz unproblematisch. Das Gelände steigt auf einer Länge von ca. 100 m ca. 15 m von Norden nach Süden an.

Östlich des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II an. Südlich der Vorhabenfläche befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein Wohngebiet.

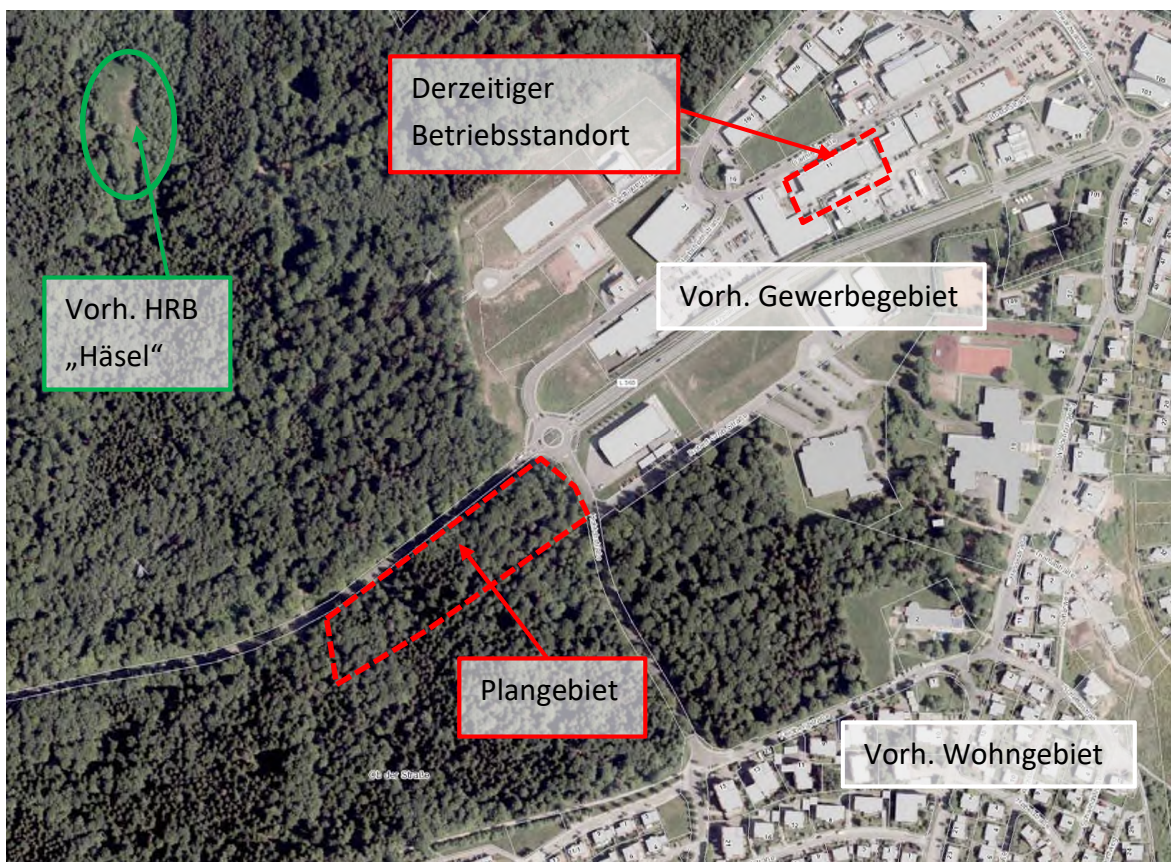


Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Rund zwei Drittel des Gebietes (knapp 2 ha) werden vom Biotoptyp Hainsimsen-Buchen-Wald eingenommen und rund ein Drittel (ca. 1 ha) wird von naturfernen Nadelbaum-Beständen eingenommen. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes entspricht dem Biotoptyp Sukzessionswald aus Laubbäumen. Nördlich des Zentrums des Untersuchungsgebietes, rund 30 m südlich der L 565, befindet sich ein denkmalgeschütztes, etwa einen Meter hohes, steinernes Sühnekreuz.

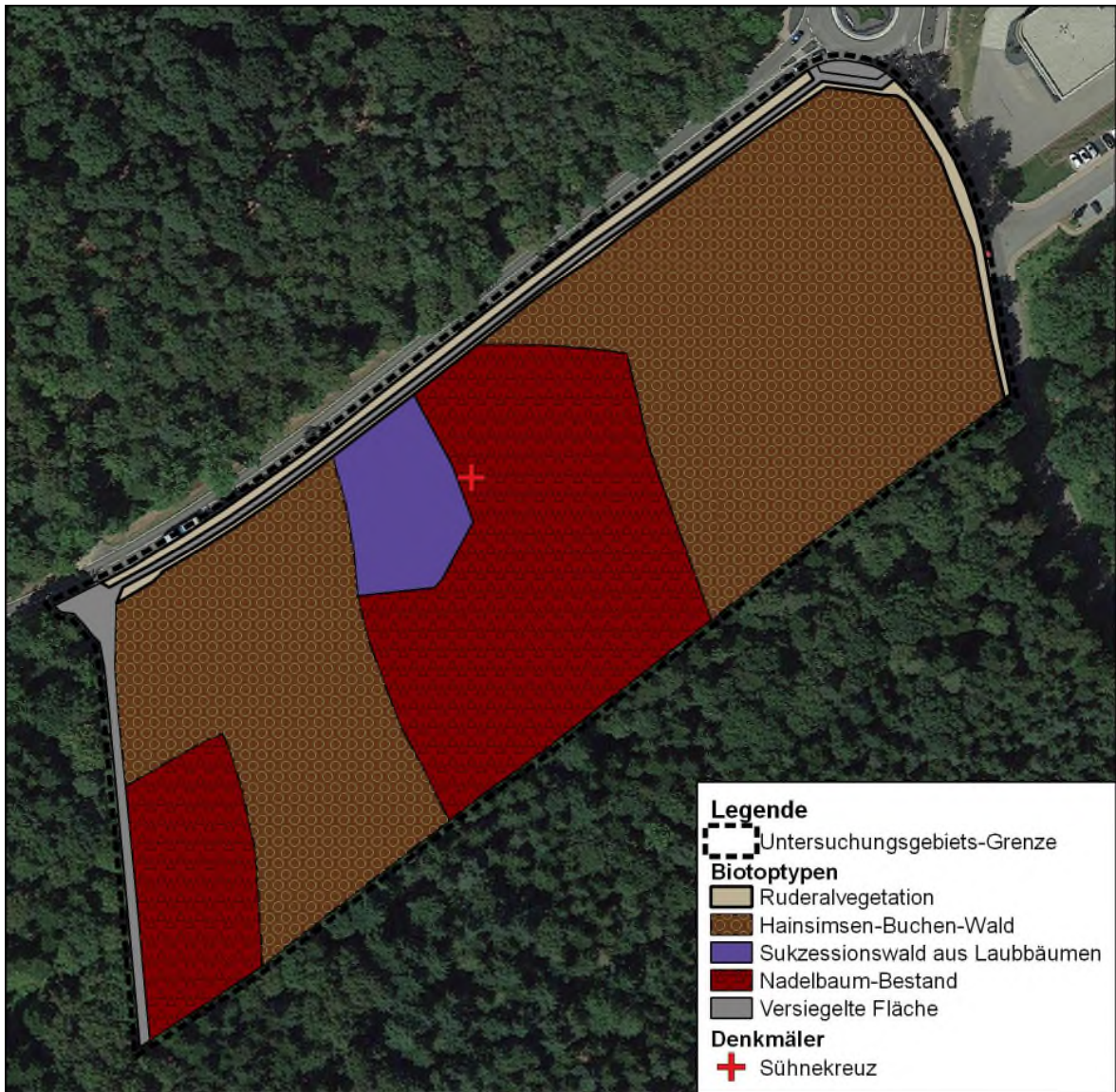


Bild 3: Bestandsplan, Quelle Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens, das auch in Zukunft an diesem Standort weiterentwickelt werden soll. In einem ersten Bauabschnitt ist der Bau einer Fertigungshalle mit Verwaltungsgebäude im östlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Der westliche Grundstücksbereich soll dann in einem zweiten Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die äußere Erschließung erfolgt von der Hohlohstraße, die innere Erschließung wird betriebsintern geregelt. Geplant ist eine ringförmige Straße, welche zur Erschließung der Gebäude und der erforderlichen Stellplätze dient.

Das Gebiet grenzt im Norden an die L 565, von welcher entsprechende Abstände eingehalten werden müssen. Innerhalb dieser Abstandsflächen sind private Grünflächen, offene Stellplätze und die Ringstraße vorgesehen.

Vom nördlich der L 565 angrenzenden Wald ist eine Unterschreitung des Waldschutzstreifens auf 25 m zur vorgesehenen Bebauung geplant. Die Reduzierung des Waldabstandes im Norden von 30 m auf 25 m würde eine optimalere Grundstücksnutzung ergeben, zumal zwischen geplanten Baugebiet und dem Wald auch noch die L 565 verläuft, für welche entsprechende Verkehrssicherungsmaßnahmen, in Bezug auf Baumhöhe und Baumzustand, einzuhalten sind. Ansonsten werden im Westen und Süden die nach LBO erforderlichen Waldabstände von 30 m zur geplanten Bebauung eingehalten.

Zur Eingrünung des Gebietes und um einen landschaftsgerechten Übergang zur Waldfläche zu schaffen ist die Ausbildung eines stufenartigen Waldsaumes mit naturraum- und standorttypischen Gehölzen vorgesehen. Geplant ist die Ausbildung des Waldsaums entlang der westlichen Grenze in einer Breite von 12,50 m und entlang der südlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 7,50 m.

Aufgrund der Geländetopografie ist in den Randbereichen die Ausbildung von Böschungen erforderlich. Zur besseren landschaftlichen Einbindung sollen diese innerhalb des Waldsaums untergebracht werden.



Bild 4: Bebauungskonzept

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt aus Richtung Osten über die Hohlohstraße. Die innere Erschließung wird über gebietsinterne private Verkehrsflächen geregelt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Der Anschlusspunkt befindet sich in der Hohlohstraße.

6.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll in den Abwasserkanal in der Hohlohstraße geleitet werden.

6.3.3 Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 „Wassergesetz für Baden-Württemberg“ (WG), in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im 1. Bauabschnitt soll das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden problematischen Bodenverhältnisse auf dem westlichen Grundstücksteil in einer begrünten Regenrückhaltefläche gesammelt werden. In Bild 5 ist die Konzeption zum besseren Verständnis grob dargestellt. Die Rückhaltefläche wird so bemessen, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem 1. Bauabschnitt gesammelt und dann gedrosselt unterhalb der L565 (durch einen neu herzustellenden Durchlass) durchgeleitet wird in das rund 450 m nördlich gelegene Hochwasserrückhaltebecken „Häsel“. Auf Anregungen des Forstes des Landratsamt Enzkreis soll eine Waldfläche von 950 m² in unmittelbarer Angrenzung zum HRB „Häsel“ umgewandelt werden, um eine Versumpfung von dortigen Bäumen zu verhindern. Dies geschieht ohne Beeinflussung auf das eigentliche Stauvolumen des HRB.

Sobald die Umsetzung des 2. Bauabschnittes angedacht ist, wird die begrünte Regenrückhaltefläche entfallen. Die Sammlung des Regenwassers erfolgt dann über einen Stauwasserkanal, der die Niederschlagsmenge vom Bauabschnitt I und II aufnimmt. Die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt dann analog gedrosselt unter der L 565 hindurch in das nördlich vorhandene Hochwasserrückhaltebecken „Häsel“. Dem Stauraumkanal soll eine Schmutzfängzelle vorgeschaltet werden, um Grobstoffe und Sand abzufangen.

Das Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde mit dem Landratsamt vorab abgestimmt. Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen einer weiteren detaillierten Fachplanung wird im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens erbracht.

Durch diese vorgesehenen Maßnahmen können eine Drosselung der Abflussspitzen, die Verminderung der Hochwassergefahr und die Entlastung der Kläranlage erreicht werden.

Die für die dezentrale Regenwasser-Rückhaltung auf dem privaten Grundstück erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben wurden gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Als weitere Maßnahme zur Verringerung der Flächenversiegelungen ist das Anlegen der Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster und wasserdurchlässigem Oberbau vorgesehen.

Flächen auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Vorbehandlung (Schmutzfängzelle) des Regenwassersystems anzuschließen. Der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

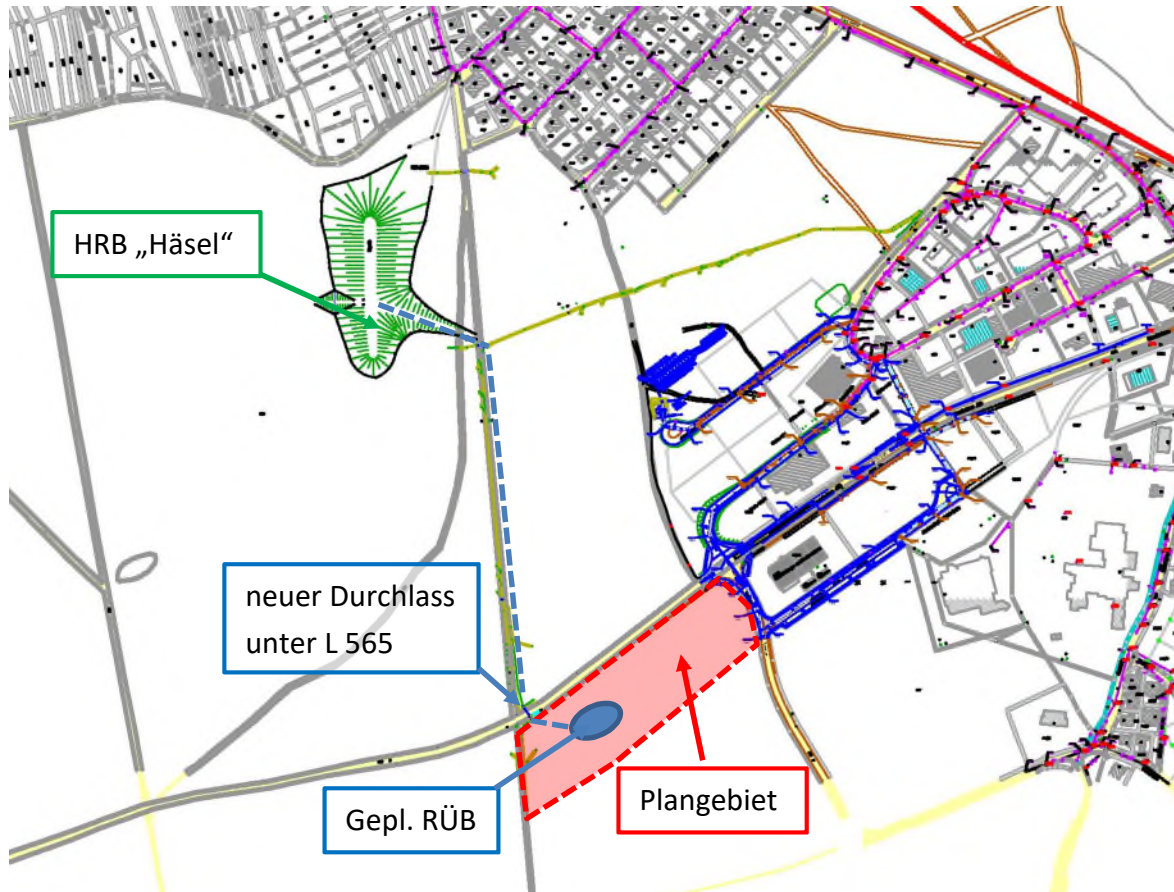


Bild 5: Lage HRB „Häsel“, Quelle Stadt Neuenbürg

6.3.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Osten des Plangebietes wurde dazu eine Trafostation ausgewiesen.

6.3.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung liegt derzeit lediglich bis zur Ecke Robert-Gob-Straße / Hohlohstraße. Bei Bedarf ist ein entsprechender Ausbau erforderlich.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist das Plangebiet als „Wald“ ausgewiesen, welcher in der Waldfunktionenkarte als Erholungswald gekennzeichnet ist. Im Regionalplan ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus festgelegt (PS 3.3.5, Regionalplan 2015), wodurch die Erholungsfunktion des Waldes um Neuenbürg unterstrichen wird. Gemäß PS 3.3.5, G (1) und G (2), Regionalplan 2015 soll in den Vorbehaltsgebieten die

Erholungsfunktion gesichert werden und neue Raumnutzungen auf ihre Auswirkungen auf die Erholungseignung überprüft werden. Da der Anteil von Waldflächen auf Gemarkung Neuenbürg bei 76,5 % liegt, haben die wenigen offenen Flächen auf dem Gemarkungsgebiet jedoch eine ebenso hohe Bedeutung für die Erholung, den Biotopschutz und das Klima und sollen daher erhalten werden. Laut Regionalplan 2015 kommen daher in solch waldreichen Gebieten wie in Neuenbürg auch Waldflächen für eine bauliche Entwicklung in Frage (PS 3.3.4 G (5)).

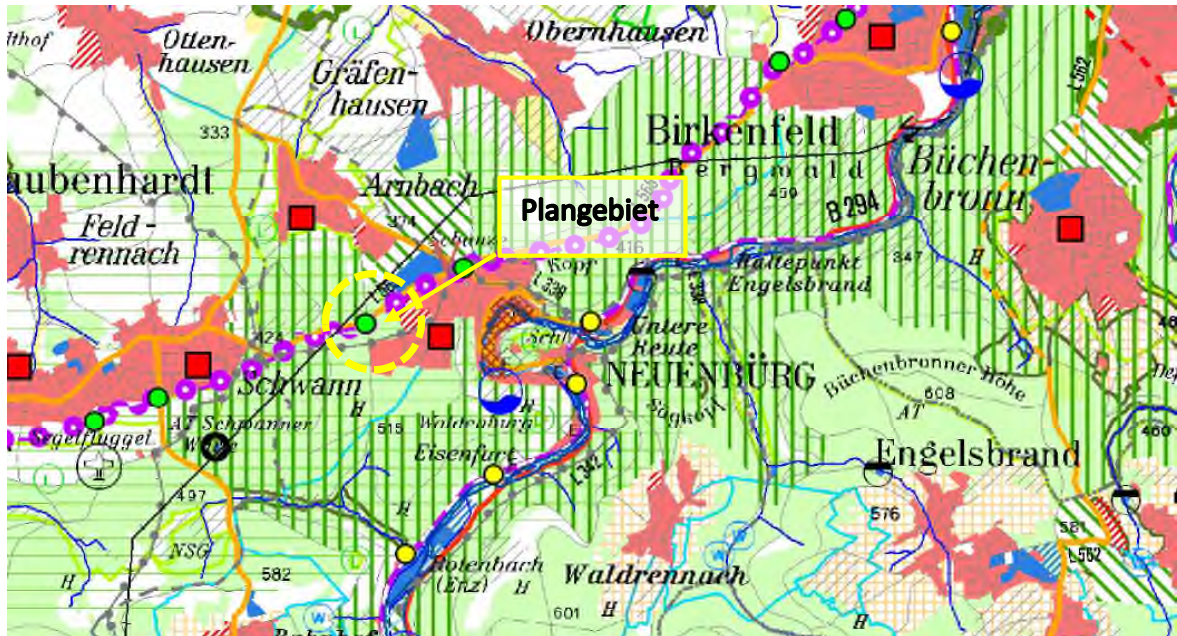


Bild 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2015 Regionalverband Nordschwarzwald

7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand ist das Plangebiet als Waldfläche ausgewiesen. Nördlich, westlich und südlich grenzen ebenfalls Waldflächen an. Im Osten befindet sich das Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II. Nördlich der L 565 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfinzgau“ (Nr. 2.36.002, Verordnung vom 12.08.1982) an.

Im Rahmen der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes Neuenbürg/Engelsbrand wurde die Prüfung von Alternativflächen vorgenommen. Es konnten keine anderen Standortvarianten außerhalb des Waldes gefunden werden. Die Ausweisung als Gewerbegebiet dient der Bewältigung des Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Firma und ist somit standortgebunden. Die aus betriebsorganisatorischen und infrastrukturellen Gründen einzig sinnvolle Ausdehnungsmöglichkeit des Betriebs befindet sich auf der vorgesehenen Planfläche in ca. 350 m Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände.

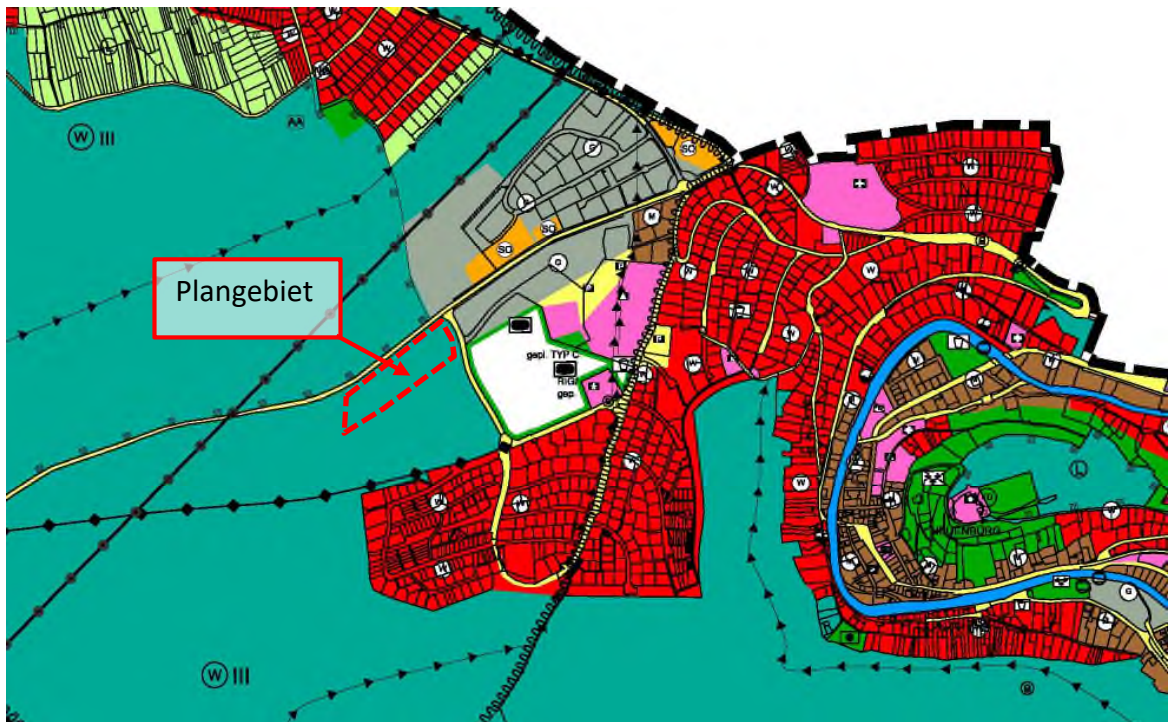


Bild 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

7.3 Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind.

Bei einer Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha Wald sieht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 3c Satz 2 vor, eine „Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Diese überschlägige Prüfung soll untersuchen, ob das Vorhaben trotz seiner geringen Größe zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf besonders empfindliche Gebiete, wie sie in Nr. 2.3 der Anlage 2 UVPG genannt sind, führen kann. Sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein besonders empfindliches Gebiet zu erwarten, ist die Vorprüfung zu Ende. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG Anlage 2 wurde durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde im Juli 2018 durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben in keinem der geprüften besonders empfindlichen Gebiete erhebliche nachteilige Auswirkungen verursacht.

Die Stadt Neuenbürg wird über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Enzkreis an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Waldumwandlung gem. § 10 Landeswaldgesetz für ca. 3,1 ha Wald auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1101, Gemarkung Arnbach stellen. Diese Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG. Eine Genehmigung nach § 9 LWaldG kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

8.2 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfinzgau“ (Nr. 2.36.002, Verordnung vom 12.08.1982) an. Schutzzweck ist die Erhaltung der charakteristischen naturnahen Kulturlandschaft zwischen dem Waldgebiet der nördlichen Schwarzwaldrandplatten und der offenen Landschaft des Muschelkalks im Pfinzgau um die Ortslage von Arnbach im Talkessel unterhalb der Arnbachquelle aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Erholungsvorsorge mit den Teilgebieten

- Dem Waldgebiet auf den Höhen im Süden;
- Den von Streuobst und Wiesen geprägten Hängen um die Ortsbebauung von Arnbach und
- Der Bachaue nördlich des Ortsetters.

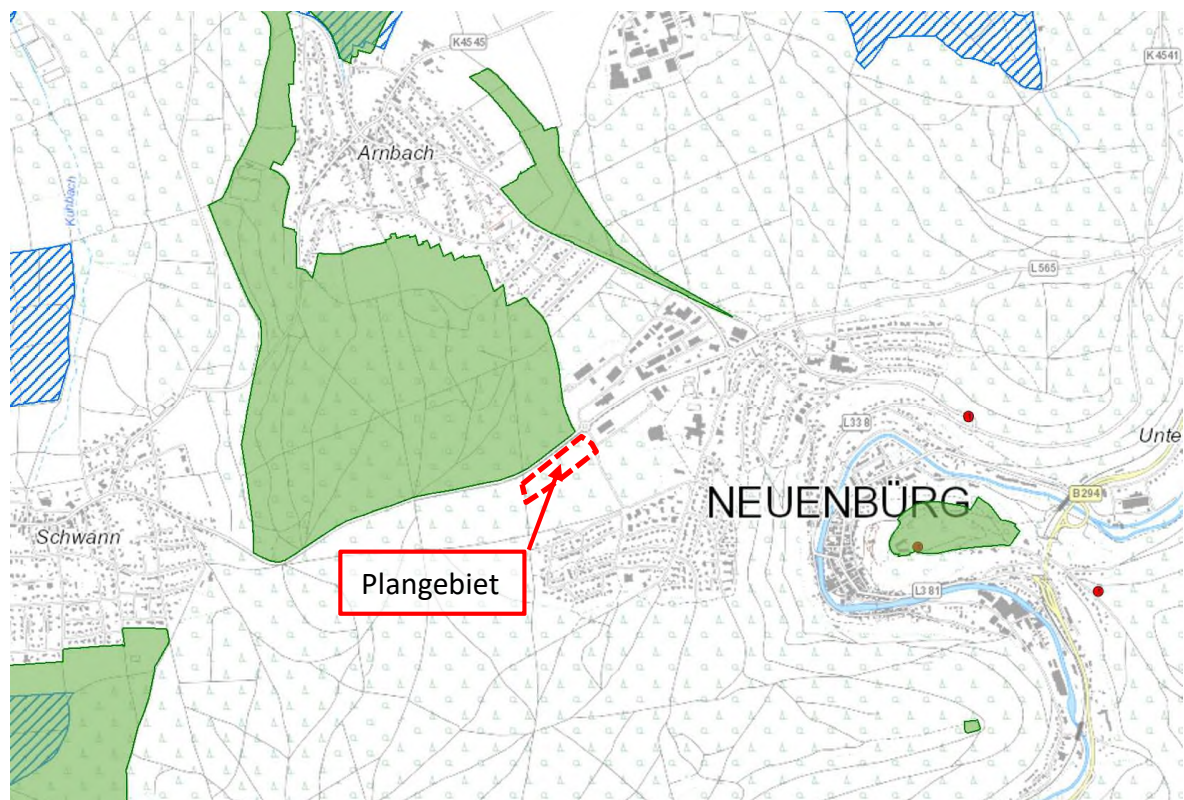


Bild 8: Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.36.002 (Quelle: LUBW)

8.3 Gewässerschutz

Gewässer befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des bestehenden Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (Nr. 236213, Verordnung vom 17.04.2001). Gewässer befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet.

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet.

8.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Sühnekreuz. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist angedacht das Sühnekreuz in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt nach Norden in Richtung L 565 zu versetzen. Weitere Boden- oder Baudenkmale sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

Im nachfolgenden Bild 9 ist die Lage des Sühnekreuzes (rotes Kreuz) dargestellt.



Bild 9: Lage des Sühnekreuzes

8.6 Wald

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch innerhalb einer Waldfläche und wird auch im Norden, Westen und Süden von Waldflächen begrenzt.

8.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde von der Stadt Neuenbürg das Institut für Botanik und Landschaftskunde in Karlsruhe beauftragt. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden in Teil II der Begründung ausführlich dargelegt.

10 Fachgutachten

10.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen wurde von der Stadt Neuenbürg eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Das Schallgutachten trifft Aussagen zu den Straßenverkehrsgeräuschen, den Lärmpegelbereichen und zu den Auswirkungen der Firma auf die umgebende Bebauung.

10.1.1 Straßenverkehrsgeräusche

Die L 565 verläuft parallel zum nördlichen Bereich des Plangebietes. Der Orientierungswert der DIN 18005-1, dessen Einhaltung wünschenswert ist, beträgt für Gewerbegebiete (GE) tags 65 dB(A). An der nördlichen der Straße zugewandten Baugrenze ergeben sich Pegel in einem Bereich von 68 bis 69 dB(A). An der südlichen Baugrenze liegen die Beurteilungspegel ohne abschirmende vorgelagerte Bebauung bei 59 bis 61 dB(A).

Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung) vorgesehen werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

10.1.2 Lärmpegelbereiche

Mit der Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt. Im Bereich der nördlichen Baugrenze besteht Lärmpegelbereich V, bis zur Mitte der überbaubaren Fläche Lärmpegelbereich IV und südlich davon Lärmpegelbereich III.

Bei der mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fläche ergeben sich nach DIN 4109 keine Anforderungen an das Schalldämmmaß von Büroräumen. Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV zu erbringen. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, ges.}$ beträgt bei Büroräumen bei Lärmpegelbereich IV 35 dB und bei Lärmpegelbereich V 40 dB.

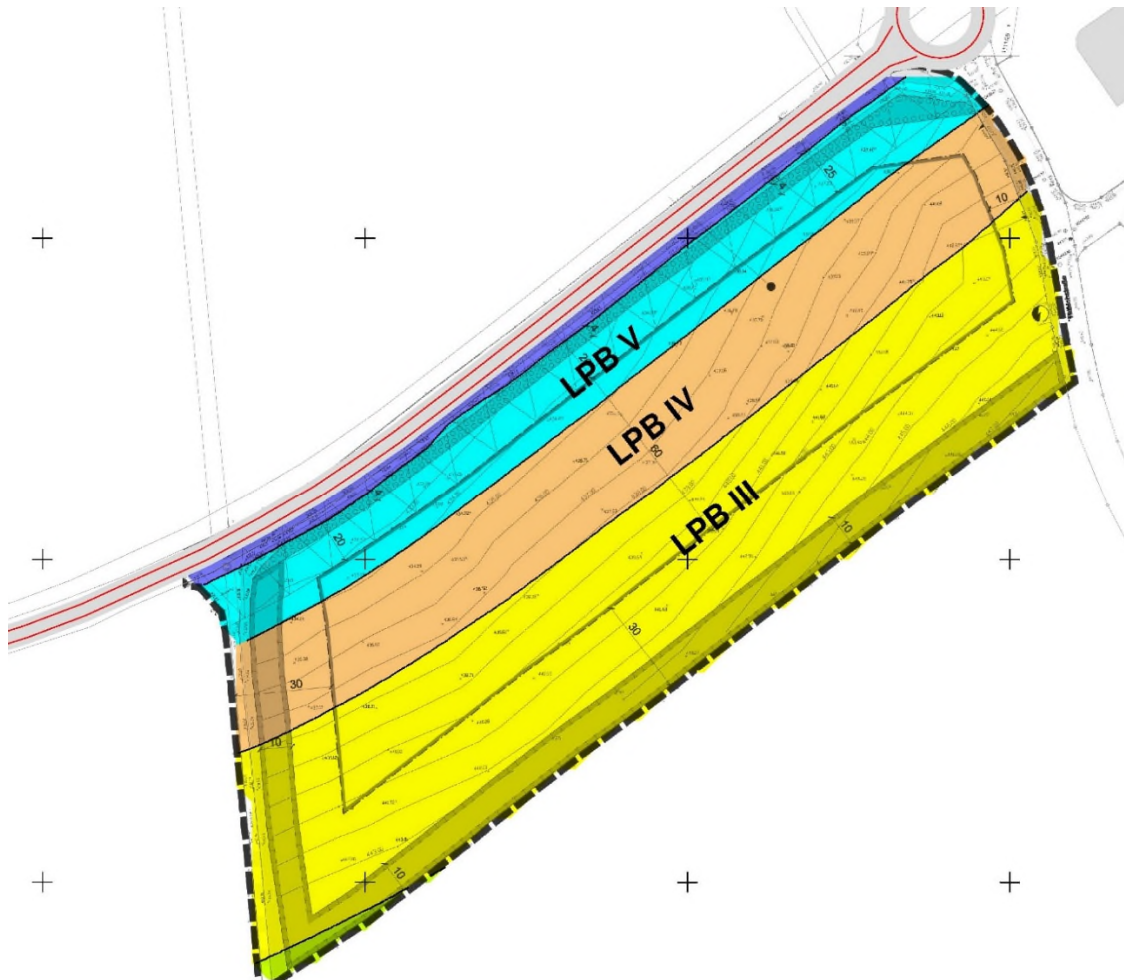


Bild 10: Lärmpegelbereiche, Quelle: BS Ingenieure

10.1.3 Auswirkungen Firma Greiner GmbH & Co. KG

Am Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II ergeben sich die maximalen Immissionen östlich des Bauvorhabens. Tags beträgt der Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) und bis zu 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden tags um mindestens 25 dB(A) und nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert für den Zeitraum nachts ist dabei nach der geübten Rechtsprechung bei Gewerbegebieten nur für Schlafräume in Betriebswohnungen heranzuziehen.

Nördlich der L 565 ergibt sich bei einer dortigen Umsetzung eines Gewerbegebietes ein maximaler Immissionspegel von 51 dB(A) tags und von 41 dB(A) nachts. Die vorgenannten Immissionsrichtwerte werden auch hier sicher eingehalten.

An der zum Vorhaben nächstgelegenen Wohnbebauung am Buchberg liegen die Beurteilungspegel im Zeitbereich tags in einem Bereich von 29 bis 36 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) wird um mindestens 19 dB(A) unterschritten. Im Zeitbereich nachts ergeben sich bei einem Richtwert von 40 dB(A) Immissionen in einem Bereich von 27 bis 34 dB(A). Die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung unterschreitet die Immissionsrichtwerte auch nachts um mindestens 6 dB(A). Eine Betrachtung der Vorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe in der Umgebung ist damit nicht erforderlich. Der

Immissionsbeitrag der zu beurteilende Anlage verhält sich in Bezug auf die Immissionsrichtwerte irrelevant leise.

Die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm durch den Betrieb der Firma Greiner GmbH & Co. KG werden an allen maßgebenden Immissionsorten erfüllt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt wurde das Institut für Botanik und Landschaftskunde in Karlsruhe von der Stadt Neuenbürg beauftragt eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde auch die artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, diese ist Bestandteil des Umweltberichts.

11 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zum angrenzenden Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden vollständig ausgeschlossen, da das Gebiet explizit für einen Gewerbebetrieb konzipiert ist. Auch der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten resultiert vor allem aus der Art der bisherigen Nutzungsstruktur im angrenzenden Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe II“.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der Maßfaktoren Grundfläche sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

11.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet wurde zur Versorgung des Gebietes im Osten eine Trafostation ausgewiesen. Diese kann direkt von der Hohlohstraße angefahren werden.

11.4 Bauweise

Es wird, zur Ermöglichung der für die platzintensive Nutzung erforderlichen Baukörper, eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach bei Beachtung der notwendigen Abstandsflächen Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Dies wird erforderlich, da die vorgesehene Nutzung große Baukörper erfordern.

11.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an denen des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe II und belassen dem Vorhabenträger dadurch möglichst große Spielräume zur baulichen Nutzung.

11.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von ausgewiesenen Pflanz- und Grünflächen.

11.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße 565 ein Abstand von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einzuhalten ist. Im Plan wurde die entsprechende Abstandsfläche zur L 565 eingetragen.

Weiterhin wurde an der Einmündung zur Hohlohstraße zur besseren Einsehbarkeit Sichtdreiecke eingetragen, die von ständigen Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten sind.

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

Um das Gebiet in die Landschaft entsprechend einzubinden sind innerhalb der Vorhabenfläche und an den Gebäuden selbst verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Auch die Entwicklung extensiver Dachbegrünungen soll u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas und als Ausgleich für die Bodenversiegelungen dienen. Zur besseren Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft ist die Entwicklung eines stufigen Waldrandes im Westen und Süden des Plangebietes vorgesehen. Als weitere Maßnahme sollen die privaten Grünflächen zu Mager- und Fettwiesen entwickelt werden, auf welchen dann auch die Pflanzung von Bäumen vorgesehen ist als Ausgleich für entfallende Bäume.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen. Der durch die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich werdende externe Ausgleichsbedarf wird über das Öko-Konto der Stadt Neuenbürg ausgeglichen.

Der Ausgleich für entfallende Brutreviere von Höhlenbrütern (Blau-, Kohl-, Sumpf- und Tannenmeise sowie Kleiber) im Planungsgebiet erfolgt durch das Anbringen von Nisthilfen. Die Nisthilfen werden an Bäumen im angrenzenden Wald angebracht. Insgesamt sind 25 Nisthilfen entlang der Grenze zum Planungsgebiet vorgesehen.

Als Ausgleich für den entfallenden Lebensraum der Bechsteinfledermaus im Planungsgebiet und dessen Umfeld werden in dauerhaft aus der Nutzung genommenen Altholzbeständen Fledermauskästen aufgehängt. Insgesamt werden 40 Rundkästen in umliegenden Waldbeständen aufgehängt.

11.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Nördlich des Plangebiets verläuft die L 565. Das Plangebiet ist dem Einfluss von Straßenverkehrsgeräuschen ausgesetzt. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags, dessen Einhaltung wünschenswert ist, wird überschritten.

Im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) ergeben sich für den schalltechnisch ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung an der nördlichen Baugrenze Pegel im Bereich von 67 bis 69 dB(A). Es sind bereichsweise für Büro- und andere zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 Teil 1 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Flure und Abstellräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

11.10 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung der Stellplätze, aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge, wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen sind. Um jedoch eine größtmögliche Anzahl an Stellplätzen unterzubringen, sollen die Bäume nicht in den Stellplatzflächen, sondern in den angrenzenden Pflanzflächen untergebracht werden. Weiterhin sollen auch innerhalb der Wiesenflächen Bäume gepflanzt werden um die Umweltauswirkungen des Gebietes zu verringern und das Mikroklima zu verbessern.

11.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Einen Überblick über das gesamte aus der Planung resultierende bilanzielle Defizit in Ökopunkten und die für den naturschutzfachlichen sowie forstrechtlichen Ausgleich geplanten Maßnahmen gibt nachfolgende Tabelle. Beschrieben werden die Ausgleichsmaßnahmen in Ziffer 11.11.1 und 11.11.2.

Bilanzielles Defizit der Planung und geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Gebiet	Maßnahme	Fläche [m ²]	Eingriff (Ökopunkte)	
			naturschutzfachlich	forstrechtlich
B-Plan-Gebiet Wilhelmshöhe IV	Waldumwandlung Bebauung	31.123 33.301	689.059* (Boden + Biotoptypen)	547.768*
Waldumwandlungsfläche beim HRB „Häsel“	Waldumwandlung	950	-	10.450
Eingriffsdefizit gesamt (Ökopunkte)			699.509	
Ausgleich (Ökopunkte)				
Ökokonto Neuenbürg (Waldrefugien)	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.2)	164.077	656.309*	
Waldgebiet „Hägle“	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.1)	4.800	43.200	-
Ausgleich gesamt (Ökopunkte)			699.509	

* Forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets erfolgen auf derselben Fläche, da es sich um denselben Eingriff handelt.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets dienen die Aufwertung umliegender Waldbestände im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts von Baden-Württemberg sowie das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen außerhalb des Planungsgebiets. Das oben genannte bilanzielle Defizit und die erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten werden dadurch vollständig ausgeglichen.

11.11.1 Waldaufwertung im Waldgebiet „Hägle“

Maßnahme: Ein Teil des aus dem geplanten Bauvorhaben resultierenden bilanziellen Defizits wird durch die Aufwertung eines Waldstücks im Waldgebiet „Hägle“ ausgeglichen. Dies liegt auf Flurstück 97 nördlich des „Schloßwäldles“ von Neuenbürg. Das Flurstück nimmt eine Fläche von 6.925 m² ein.

Der westliche Bereich des Flurstücks wird von einem naturfernen Waldbestand eingenommen. Er wird dominiert von rund 65 Jahre alter Gewöhnlicher Fichte (*Picea abies*). Sehr vereinzelt im Bestand wachsen wenige, geringfügig ältere Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*). Der Bestand ist artenarm, homogen und weist eine einheitliche Altersstruktur auf.

Von hoher Deckung sind Efeu (*Hedera helix*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*). Ebenfalls im Bestand wachsen die Waldarten Berg-Goldnessel (*Lamium montanum*), Männlicher Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) und Rippenfarne (*Blechnum spicant*). Zudem wächst Jungwuchs von Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) auf. Eine Strauchschicht ist allenfalls randlich in geringem Umfang vorhanden. Sie wird aufgebaut von Gewöhnlicher Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) und Schwarzem

Holunder (*Sambucus nigra*). Entlang der Nordgrenze des Flurstücks verläuft eine bis zu 2 m hohe, stellenweise verfallene Trockenmauer.

Durch eine Fällung der Fichten und eine Aufforstung mit Rotbuchen wird auf der Fläche ein naturnaher Hainsimsen-Buchen-Wald entwickelt. Durchgeführt wird die Maßnahme vom Förster der Stadt Neuenbürg. Die Ausgleichsfläche liegt im Naturraum Schwarzwald-Randplatten (Naturraum 150). Verwendet wird daher Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (BREUNIG & al. 2002).

Bewertung: Für den Fichtenbestand wird aufgrund der artenarmen, homogenen Ausbildung ein Ausgangswert von 12 ÖP/m² veranschlagt (Normalwert Nadelbaum-Bestand = 14 ÖP/m²). Für den Zielzustand wird der Normalwert des Planungsmoduls für einen Buchen-Wald basenarmer Standorte veranschlagt. Dieser beträgt 21 ÖP/m². Das Aufwertungspotential der Maßnahme liegt bei 9 ÖP/m². Die derzeit von Fichten bestandene, aufzuwertende Fläche beträgt 4.800 m². Auf ihr wird ein Gewinn von 43.200 ÖP erzielt.



Bild 11: Ausgleichsfläche „Im Hägle“, Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde

11.11.2 Aufwertung umliegender Waldbestände

Maßnahme: Ausgeglichen werden sowohl die Waldumwandlungen (forstrechtlicher Ausgleich) als auch das verbleibende bilanzielle Defizit durch die Eingriffe in Boden und Biotoptypen (naturschutzfachlicher Ausgleich). Aufgrund des bereits sehr hohen Waldanteils der Gemarkung von Neuenbürg von 76,5 % erfolgt der Ausgleich der Waldumwandlung im Rahmen des geplanten

Vorhabens nicht durch Neuaufforstungen, sondern durch die Aufwertung bestehender Waldbestände.

Zur Förderung hochwertiger Waldbestände und zur Erwirtschaftung von Ökopunkten für ein baurechtliches Ökokonto setzt die Stadt Neuenbürg das Alt- und Totholzkonzept des Landesforstbetriebes ForstBW (SCHMALFUß & al. 2010) um. Im Zuge dieser Umsetzung wurden im Jahr 2015 unter anderem 8 Waldrefugien ausgewiesen. Zudem wurden seit 2015 jährlich 10 Habitatbaumgruppen ausgewiesen (REMKE 2018).

Ein Großteil dieser Waldrefugien wird zum Ausgleich der Waldumwandlungen (forstrechtlicher Ausgleich) und des bilanziellen Defizits für Boden und Biotoptypen (naturschutzfachlicher Ausgleich) herangezogen. Einen Überblick über die Lage der für den Ausgleich herangezogenen Waldrefugien gibt Bild 12.

Die Waldrefugien Nr. 1, 2, 5 und 6 dienen zudem als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Lebensräume von Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr: Da die Waldbestände dauerhaft aus der Nutzung genommen werden, steigt mit der Zeit ihre Wertigkeit als Jagdhabitat, und an alten Bäumen bilden sich vermehrt potentiell als Quartiere geeignete Habitatstrukturen. Zur Überbrückung des Zeitraums bis zur Bildung dieser Quartiermöglichkeiten werden in den Waldrefugien Fledermauskästen aufgehängt.

Bewertung: Forstrechtlicher, naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets erfolgen auf derselben Fläche, da es sich um denselben Eingriff handelt. Der forstrechtliche Ausgleich für die Entwässerung von Niederschlagswasser kann dagegen nicht zugleich für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Planungsgebiet herangezogen werden, da die beiden Gebiete räumlich getrennt sind und es sich um zwei getrennte Eingriffe handelt.

Die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs für die Waldumwandlungen erfolgt dabei in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg (Frau Kristin Vollmar) in Ökopunkten. Abweichend von der Ökokonto-Verordnung (UM 2010) gilt nach Auskunft von Frau Vollmar folgendes: „Bei der Bilanzierung der Eingriffsbewertung ist der Mindestwert von 8 ÖP einzuhalten. Unabhängig von der Bewertung des einzelnen Biotoptyps führen Waldinanspruchnahmen mindesten zu einem forstrechtlichen Eingriffswert von 8 Wertpunkten pro m². Dies gilt auch für Waldwege und Waldwiesen.“

Die Waldumwandlung zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Hochwasserrückhaltebecken „Häsel“ erfolgt auf einer Fläche von 950 m². Für den Ausgleich sind daher Flächen eines ausgewiesenen Waldrefugiums im Wert von 10.450 ÖP heranzuziehen.

Die Waldumwandlung im Planungsgebiet erfolgt auf einer Fläche von 31.123 m². Für den Ausgleich werden daher Bereiche ausgewiesener Waldrefugien im Wert von 547.768 ÖP herangezogen. Das unter Berücksichtigung von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende bilanzielle Defizit für Boden und Biotoptypen im Planungsgebiet beträgt insgesamt 645.859 ÖP.

Insgesamt werden zum Ausgleich für die Waldumwandlungen und den naturschutzfachlichen Eingriff in Boden und Biotoptypen somit Waldrefugien im Wert von 656.309 ÖP herangezogen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche von 164.077 m², da die Aufwertung von Waldbeständen durch die Ausweisung von Waldrefugien im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts 4 ÖP/m² entspricht

(UM 2010). Herangezogen werden die noch nicht als Ausgleich für anderweitige Eingriffe herangezogenen Flächen der Waldrefugien Nr. 1-6 sowie ein 6.419 m² großer Bereich des Waldrefugiums Nr. 7 (REMKE 2018).

Ausgleichsflächen für entfallende Lebensräume von Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr stellen die Waldrefugien Nr. 1, 2, 5 und 6 sowie im Umfeld des Planungsgebiets liegende, bisher ausgewiesene Habitatbaumgruppen dar. Sie liegen innerhalb desselben Waldes wie das Planungsgebiet und nehmen insgesamt eine Fläche von rund 10 ha ein.

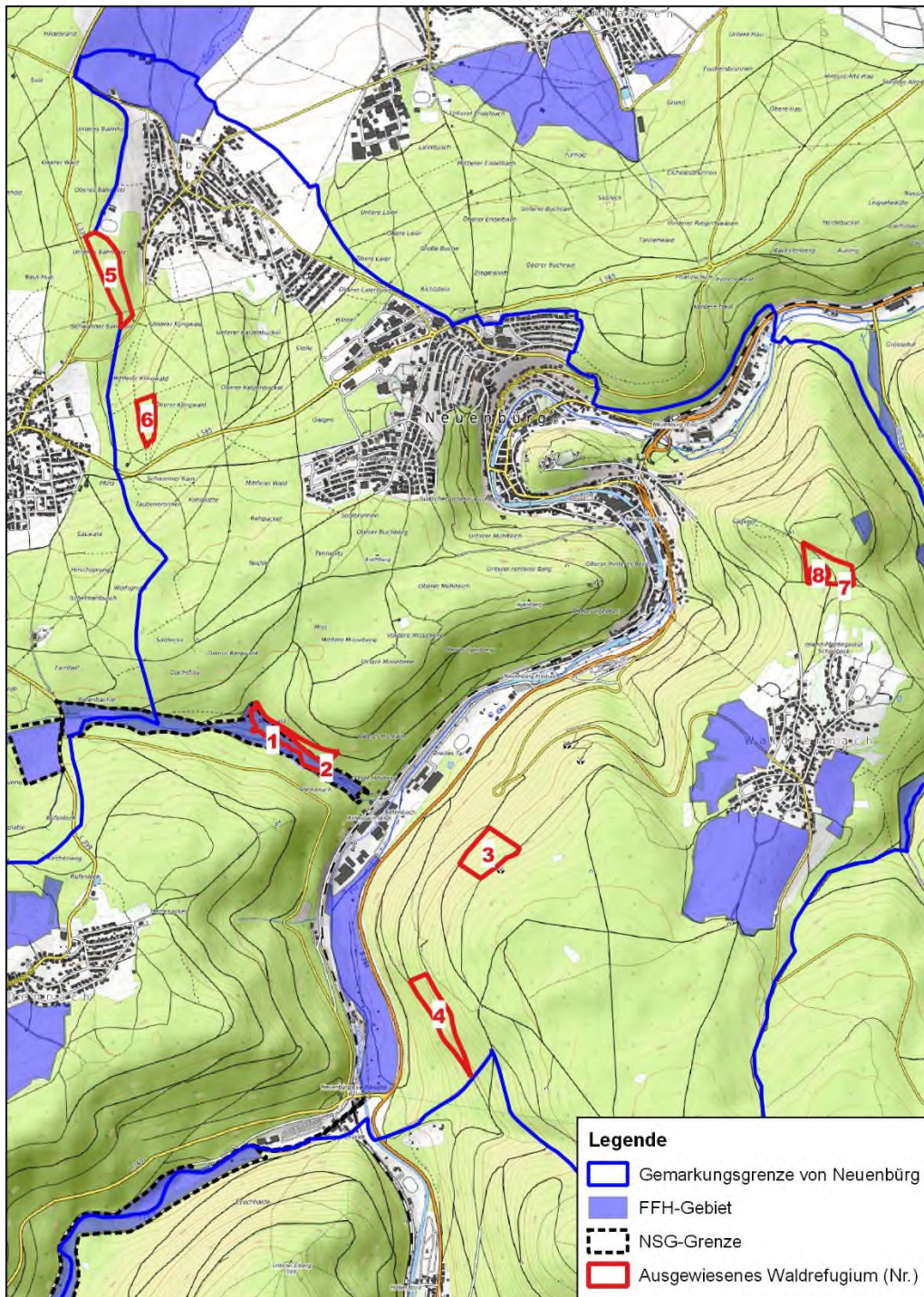


Bild 12: Lage der Waldrefugien, Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde

11.12 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

11.12.1 Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter

Der Ausgleich für entfallende Brutreviere von Höhlenbrütern (Blau-, Kohl-, Sumpf- und Tannenmeise sowie Kleiber) im Planungsgebiet erfolgt durch das Anbringen von Nisthilfen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B). Die Nisthilfen werden an Bäumen im an das Planungsgebiet angrenzenden Wald in einer Höhe von 2-4 m angebracht. Aufgehängt werden sie auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite der Bäume. Insgesamt werden 25 Nisthilfen entlang der Grenze zum Planungsgebiet angebracht, mit einem Abstand von etwa 15-20 m zueinander.

Angebracht werden die Nisthilfen bis Ende Februar 2019, so dass sie den Höhlenbrütern ab der kommenden Brutsaison zur Verfügung stehen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird mit dem Anbringen der Nisthilfen als funktional angesehen, da eine hohe Prognosesicherheit für deren Annahme durch die im Gebiet festgestellten Höhlenbrüter besteht. Dies ist der Fall, da Nisthilfen von den im Gebiet festgestellten Arten in der Regel gut angenommen werden. Die Rodung im Planungsgebiet darf erst durchgeführt werden, wenn die Nistkästen angebracht sind.

Die Unterhaltung der Nisthilfen wird dauerhaft sichergestellt. Eine Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Reinigung erfolgt einmal jährlich außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Im Zuge der Kontrolle wird dokumentiert, welche und wie viele der angebrachten Nistkästen in der jeweils vergangenen Brutsaison als Brutstätten genutzt wurden. Somit dient die Kontrolle zugleich auch als Monitoring. Falls wider Erwarten ein Großteil der angebrachten Nisthilfen auch nach mehreren Jahren ungenutzt bleiben sollte, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Denkbar wären das Umhängen bestehender oder das Aufhängen weiterer Nisthilfen. Beschädigte Nistkästen werden ersetzt.

11.12.2 Anbringen von Fledermauskästen in umliegenden Waldbeständen

Zum kurzfristigen Ausgleich für den entfallenden Lebensraum der Bechsteinfledermaus im Planungsgebiet und dessen Umfeld werden in dauerhaft aus der Nutzung genommenen Altholzbeständen Fledermauskästen aufgehängt. Die Maßnahme ist eine Übergangslösung für den Zeitraum bis zur Entwicklung natürlicher Baumhöhlen in den Altholzbeständen. Geeignet für die Maßnahme sind die auf Neuenbürger Gemarkung ausgewiesenen Waldrefugien Nr. 1, 2, 5 und 6 sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes ausgewiesenen Habitatbaumgruppen.

Insgesamt werden 40 Rundkästen aufgehängt. Verwendet werden zum größten Teil kleinere Rundkästen als Männchenquartiere (z.B. Schwegler 2 F oder Schwegler 2FN). Zudem werden in geringerer Zahl Großraumhöhlen aufgehängt, die auch als Wochenstubenquartiere geeignet sind (z.B. Schwegler 1FS oder Schwegler 3FS). Die Kästen werden gruppenweise aufgehängt, mit rund 5 Kästen je Gruppe. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Beteiligung einer naturschutzfachlich ausgebildeten und versierten Person. Die Rodung im Planungsgebiet darf erst durchgeführt werden, wenn die Fledermauskästen angebracht sind.

Mit dem Aufhängen der Kästen wird die Maßnahme aus dem folgenden Grund als funktional angesehen: Im Planungsgebiet wurden keine Quartiere der Bechsteinfledermaus festgestellt. Auch im Umfeld des Planungsgebiets wurden ausschließlich Männchen-Quartiere festgestellt und wenige männliche Bechsteinfledermäuse gefangen. Diese festgestellten Männchen-Quartiere

bleiben im Zuge der Planung erhalten. Hinweise auf Wochenstubenquartiere oder größere Vorkommen der Art in der näheren Umgebung ergaben die durchgeführten Untersuchungen nicht. Das Gebiet dient der Art daher nach derzeitigem Kenntnisstand als Jagdgebiet und Transferroute, aber nicht als Quartierstandort.

Zweck der Ausgleichsmaßnahme ist es daher, eine möglicherweise aus dem Bauvorhaben resultierende leichte Verschlechterung des Lebensraums der Art aufzufangen. Dies wird nach gutachterlicher Einschätzung durch das Aufhängen der Fledermauskästen in Kombination mit dem Aus-der-Nutzung nehmen umliegender Waldbestände (Ziffer 1.12.2) erreicht.

Die Unterhaltung der angebrachten Fledermauskästen wird dauerhaft sichergestellt. Eine Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Reinigung der Nistkästen erfolgt einmal jährlich außerhalb der Wochenstubenzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person. Beschädigte Nistkästen werden ersetzt.

Im Rahmen eines Monitorings werden die aufgehängten Kästen jährlich zweimal im Verlauf des Sommers auf eine Nutzung durch die Bechsteinfledermaus hin kontrolliert. Falls auch nach mehreren Jahren keine Nutzung festgestellt wird, werden gegebenenfalls weitere Fledermauskästen aufgehängt. Ob dies sinnvoll und notwendig ist, wird durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person abgeschätzt. Falls erforderlich, werden hierfür Geländeerhebungen durchgeführt.

Ziel: Kurzfristiger Ausgleich potentiell entfallender Quartiere der Bechsteinfledermaus.

11.13 Zusammenfassung

Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einem naturschutzfachlichen bilanziellen Defizit von 689.059 ÖP für das Planungsgebiet „Wilhelmshöhe IV“. Die Bilanzierung des forstrechtlichen Waldausgleichs erfolgt ebenfalls in Ökopunkten. Für die Waldumwandlung im Planungsgebiet sind 547.768 ÖP auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt dabei auf denselben Flächen wie der naturschutzfachliche Ausgleich, da es sich um denselben Eingriff handelt. Hinzu kommt das bilanzielle Defizit für die Waldumwandlung angrenzend an das außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Häsel“ von 10.450 ÖP. Insgesamt ist somit ein Defizit von **699.509 ÖP** auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets dienen die Aufwertung umliegender Waldbestände (Ziffer 11.11.1 und 11.11.2) im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts von Baden-Württemberg sowie das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen außerhalb des Planungsgebiets. Das oben genannte bilanzielle Defizit und die erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten werden dadurch vollständig ausgeglichen.

12 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

In den Textfestsetzungen werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen. Allerdings werden die Angaben auf wenige Elemente beschränkt, während dem gewerbetreibenden die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleibt.

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Neuenbürg. Vor diesem Hintergrund werden besondere Anforderungen an die Gebäudegestaltung gestellt. Da die Fertigungsgebäude in ihrer Typologie meist große Gebäudetiefen aufweisen sind spezielle Dachformen zur Innenraumbelichtung notwendig. Deshalb dürfen die Dachflächen bis zu 2/3 mit Sheddächern und Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Außerdem sollen Fassaden mit mehr als 20 m Länge durch Vor- und Rücksprünge oder Rankgerüste gegliedert werden.

12.2 Werbeanlagen

Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen werden Werbeanlagen zwar zugelassen, hinsichtlich Art und Größe jedoch eingeschränkt. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für Straßenverkehrsteilnehmer und die Vogelfauna werden dadurch vermieden.

12.3 Einfriedungen

Die massive Abschirmung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum ist städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Materialität und Ausführung geregelt. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung in das Umfeld.

12.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere frei geführte Leitungen können den gestalterischen Eindruck im öffentlichen Raum empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher in einem hochwertigen Gewerbegebiet in exponierter Lage unzumutbar.

12.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zunächst werden Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen getroffen, um einen ökologischen und gestalterischen Mindeststandard auch für diese Flächen zu sichern, ohne aber die Spielräume für den Vorhabenträger einzuschränken. Die Regelungen zur Eingrünung dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen dazu die Umweltauswirkungen des Gebietes zu verringern.

12.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser dienen der Drosselung von Abflussspitzen, der Vermeidung der Hochwassergefahr und der Entlastung der Kläranlage. Flächen auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und an die Vorbehandlung (Schmutzfangzelle) des Regenwassersystems anzuschließen. Der Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Das geplante Entwässerungskonzept wurde vorab mit dem Landratsamt abgestimmt und muss nun im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Einhaltung der Festsetzung wird im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Entwässerungsantrags von der Genehmigungsbehörde geprüft und im Rahmen der nachfolgenden Bauausführung kontrolliert. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.3.3 „Niederschlagswasser“.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,33 ha	100,0 %
Gewerbeflächen (Bau- und Verkehrsflächen)	2,48 ha	74,5 %
Private Grünflächen	0,56 ha	16,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,17 ha	5,1 %
Straßenfläche	0,01 ha	0,3 %
Fuß- und Radweg	0,11 ha	3,3 %

Neuenbürg, den

Für den Gemeinderat

.....

Horst Martin

(Bürgermeister)