



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Im Sand“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

Planungsstand : Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

I. Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

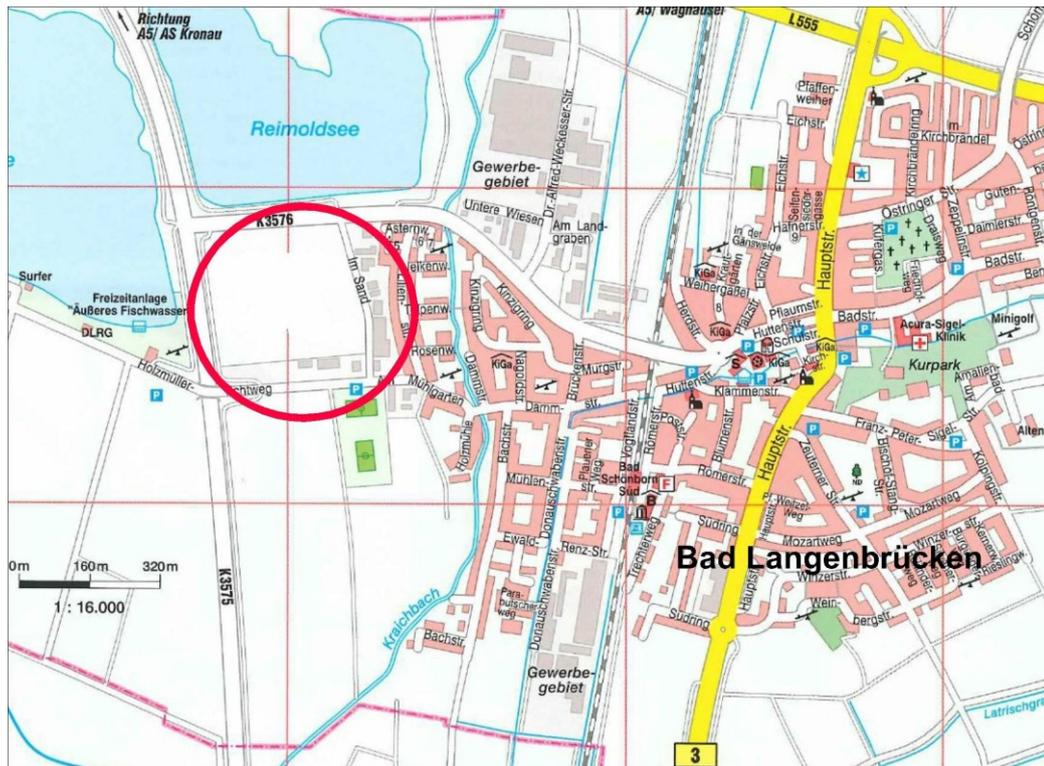
Der durch eine gewerbliche Nutzung bereits geprägte Bereich „Im Sand“ liegt im Westen des Ortsteiles Langenbrücken und ist durch einen verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkt direkt an die K 3576 angebunden.

Die erarbeitete Planung stellt eine räumliche Erweiterung des östlich der Erschließungsstraße „Im Sand“ bestehenden Gewerbegebietes „In der Lache“ dar. Hierfür wurde bereits im Jahr 1977 der Bebauungsplan „Im unteren Neufeld“ erstellt, welcher jedoch in der rechtskräftigen Form nicht umgesetzt wurde.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen werden derzeit in Form von Sonderkulturen (Erdbeeren) landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden durch mehrere, in Ost-West-Richtung ausgerichtete Heckenstrukturen, welche einen jeweils 10,00 m bis 15,00 m breiten Grünlandstreifen bilden, durchzogen.

Die im Umweltbericht dargestellte Bestandskartierung dokumentiert die überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche und zeigt in der Summe einen Biotop-Komplex aus Acker- und Ruderalflächen sowie kleinflächigen Grünland- und Gehölzbeständen auf.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen keine nennenswerten Höhenunterschiede auf und sind somit aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, aber auch hinsichtlich der Topographie, als für eine zukünftig gewerbliche Nutzung „äußerst geeignet“ anzusehen.



II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ beabsichtigt die Gemeinde Bad Schönborn, einen vorhandenen Gewerbestandort im Gemeindegebiet zu erweitern und zu stärken.

Durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen soll insbesondere ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit einer Betriebserweiterung, auch durch eine Standort-Verlagerung, eröffnet werden.

Derzeit stehen im Gemeindegebiet hierfür keine frei verfügbaren Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die in den letzten Jahren zu verzeichnende stetige Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Bauflächen bzw. Objekten dokumentiert den großen Bedarf in der Gemeinde Bad Schönborn und ist Anlass dafür, die bereits rechtskräftig ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ nunmehr zu erschließen und bedarfsgerecht zu erweitern.

III. Vorhandenes Planungsrecht

Für eine ca. 2,93 ha große Teilfläche des Plangebietes wurde im Jahr 1977 der Bebauungsplan „Im unteren Neufeld“ aufgestellt und in Kraft gesetzt.

Die Abgrenzung dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des neu aufgestellten Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt und erfährt nunmehr durch die Neuaufstellung eine Erweiterung. Ausgewiesen wurde im bisher hier rechtskräftigen Bebauungsplan ein hinsichtlich der zulässigen Nutzung „nicht eingeschränktes Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

Die Bauflächen wurden, bis auf einen Teilbereich nördlich des „Holzmüllerrichtweg“, trotz des vorhandenen Planungsrechtes bisher nicht erschlossen und damit baulich auch nicht genutzt.

Die geplante Erweiterung des „Gewerbegebiet Im Sand“ erfolgt, auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamt-Konzeption, unter Berücksichtigung der planfestgestellten Trasse der Umgehung Bad Schönborn (K 3575). Die Abgrenzung des „zweigeteilten“ Bebauungsplanes orientiert sich an der in diesem Bereich geplanten Neutrassierung der Kreisstraße.

Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept eine Gebiets-Erweiterung für den Fall, dass dieses Straßenbau-Projekt nicht umgesetzt wird.

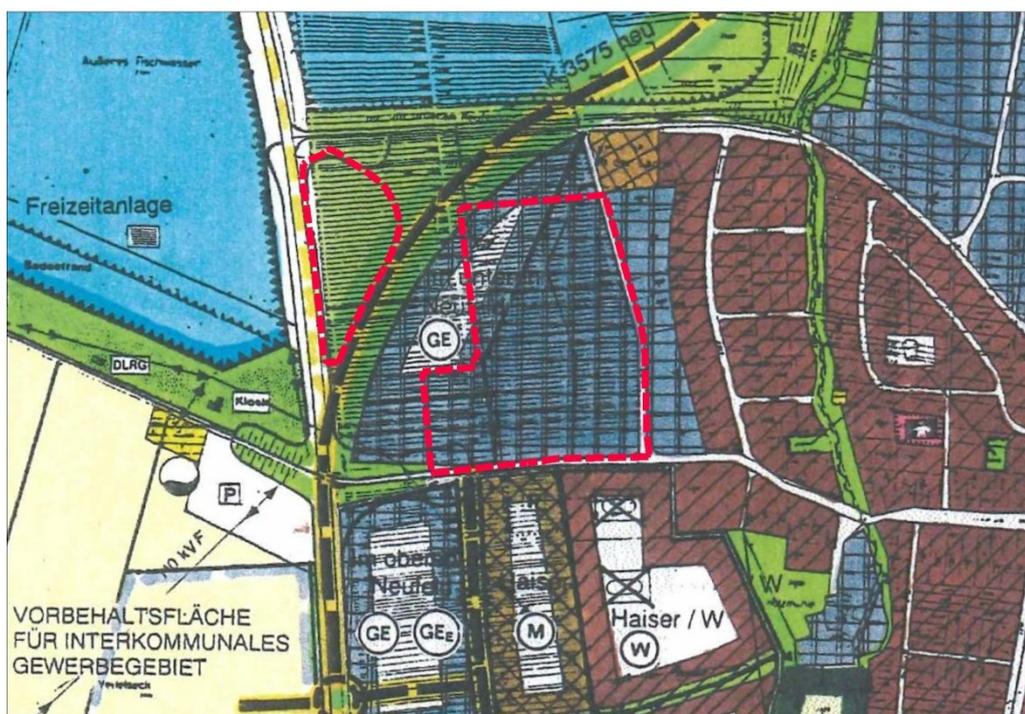
IV. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn.

Dieser weist die Bereiche zwischen der Neutrassierung der K 3575 und der vorhandenen Bebauung der „Lilienstraße“ als vorhandene bzw. als geplante „gewerbliche Bauflächen“ aus.

Die im Bebauungsplan zwischen der geplanten Umgehungsstraße und der derzeitigen Trasse der K 3575 im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene „öffentliche Grünfläche“ entspricht ebenfalls der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Es kann somit die Aussage getroffen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn entwickelt wurde.



Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“, für die Aufstellung der „Örtliche Bauvorschriften“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Unteren Neufeld“, rechtskräftig seit dem Jahr 1977 aufgehoben.

V. Inhalte des Bebauungsplanes

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen für das „Gewerbegebiet Im Sand“ wurden aus einer Gesamt-Konzeption heraus entwickelt.

In einem ersten Realisierungsschritt sollen die nunmehr ausgewiesenen Bauflächen zwischen der geplanten Umgehungsstraße und der vorhandenen Bebauung östlich der Erschließungsstraße „Im Sand“ einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Für den Fall, dass die geplante Umgehungsstraße in diesem Bereich nicht realisiert wird, besteht für die Gemeinde Bad Schönborn die Option, das geplante „Gewerbegebiet Im Sand“ in Richtung Westen dann noch zu erweitern.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Schönborn sieht mittel- und langfristig auch eine Erweiterung des Siedlungsbereiches südlich des „Holzmüllerrichtweg“ und damit in Verbindung stehend die Ausbildung einer weiteren Anbindung von Siedlungsflächen an die K 3575 vor.

Das konzipierte Erschließungs-Konzept berücksichtigt die sich auch hieraus ergebenden weiteren Optionen hinsichtlich des Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die im Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Im Sand“ formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und getroffenen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet :

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplan-Aufstellung, werden die Bauflächen des Geltungsbereiches, analog des bisher hier rechtskräftigen Planwerkes, nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die Ausweisung grenzt unmittelbar an ein östlich der Erschließungsstraße „Im Sand“ rechtskräftig ausgewiesenes „Gewerbegebiet“ an. Hierdurch weist die an diese gewerbliche Baufläche direkt angrenzende Wohnbebauung der „Lilienstraße“ sowie des „Narzissen Weg“ bereits eine deutliche Vorbelastung und, unter Betrachtung heute geltender Beurteilungskriterien, einen Nutzungskonflikt auf.

Hinsichtlich des im Bestand bereits vorhandenen geringen Abstandes der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung der „Lilienstraße“ ist darauf zu verweisen, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich nur solche Betriebe zulässig sind, die einen „nicht erheblich belästigenden“ Charakter aufweisen. Damit schließt die Definition der Baunutzungsverordnung Betriebe mit einer zu hohen Lärm-, Luft- und Geruchsbelastung aus. Ergänzend wird in den für die Erweiterung des Gewerbegebietes nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan, zur Vermeidung zu hoher Lärmwerte im sogenannten „Blumenviertel“, eine Lärmkontingentierung aufgenommen. Grundlage hierfür ist die durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, erarbeitete schalltechnische Untersuchung.

Darüber hinaus werden, zur Vermeidung zu hoher Geruchs- und Staubbelastungen in den Wohnquartieren östlich des bestehenden Gewerbegebietes, auf den neu ausgewiesenen Bauflächen solche Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, für die gemäß dem Abstandserlass Nordrhein Westfalen ein Abstand von mehr als 100,00 m bzw. 200,00 m zu einer Wohnbebauung als erforderlich angesehen wird.

Mit diesen, die Art der baulichen Nutzung einschränkenden Festsetzungen ist sichergestellt, dass das Konfliktpotential zwischen der gewerblichen Nutzung und den östlich gelegenen Wohngebieten sich gegenüber dem „Ist-Zustand“ nicht erhöhen wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein die Anlage der „Begründung“ wird, sowie die Anlage 2 der „Schriftliche Festsetzungen“ (Abbildung des Abstandserlasses Nordrhein Westfalen) wird ergänzend verwiesen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen primär aus städtebaulichen Gründen ausschließlich gewerblich genutzt werden, so dass der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn den Beschluss gefasst hat, die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung der Flächen für das **Wohnen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter **grundsätzlich nicht zuzulassen**. Hiervon ausgenommen wird das Flurstück Nr. 7777/1, welches den Übergang der gemischten Nutzungsstruktur in das „Gewerbegebiet“ prägt und auf dem sich im Bestand ein Wohnhaus befindet.

Damit wird die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannte Nutzung (ausgenommen des oben genannten Flurstückes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist im Plangebiet zukünftig unzulässig. Dieses wird begründet mit der Vermeidung jeglicher Art von Nutzungskonflikten zwischen einer gewerblich praktizierten Nutzung und einer Wohnnutzung.

Darüber hinaus verweist die Gemeinde auf die zukünftig nicht mehr unbegrenzt zur Verfügung stehenden gewerblich zu nutzenden Flächenpotentiale, so dass die Gemeinde Bad Schönborn, als Konsequenz hieraus, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ eine Wohnnutzung grundsätzlich ausschließt.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, dass in dem ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ **Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente** an Endverbraucher **nicht zulässig** sind. Diese Festsetzung wird unter Berücksichtigung der im Gemeindegebiet vorhandenen, dem Einzelhandel vorbehaltenen Bauflächen formuliert.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang auf die Lage des geplanten Gewerbegebietes hinzuweisen. Es liegt abseits der dem Wohnen dienenden Flächen und gilt damit hinsichtlich eines möglichen Standortes für den Einzelhandel als „nicht integriert“.

Entgegen der oben getroffenen Grundaussage sollen Verkaufseinrichtungen jedoch dann zugelassen werden, wenn sie in einer unmittelbaren Verbindung mit einem produzierenden Betrieb bzw. einem Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten. Sie müssen allerdings dem Hauptbetrieb auch räumlich unmittelbar zugeordnet und flächenmäßig bzw. umsatzmäßig untergeordnet sein.

Aufgrund der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der südlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden und von Jugendlichen stark frequentierten Sportanlage, werden die im § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO genannten **Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen**. Dieses gilt sowohl für Betriebe des Glücksspiels jeglicher Art, aber auch, aufgrund des formulierten Zweckes der Planung, für alle sonstigen Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bordelle, bordellähnliche Betriebe sowie Erotikfachmärkte ausgeschlossen. Dieses begründet die Gemeinde Bad Schönborn mit der Zielsetzung der Planaufstellung und dem bei dieser Art der genannten Betriebe zu erwartenden städtebaulichen Konfliktpotential. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Erotikfachmärkten, Bordellen u. ä. würde auch die im Umfeld bestehende städtebauliche Struktur stark beeinträchtigt und einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen. Dieses hätte ggf. auch negative Auswirkungen auf die an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Wohnbebauung.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Gemarkungen der Gemeinde Bad Schönborn, unter städtebaulichen Aspekten, geeignetere Standorte für die Errichtung der oben genannten Einrichtungen zur Verfügung stehen.

2. Erschließung der gewerblichen Bauflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Erschließungsstraße „Im Sand“ und damit über den gut ausgebildeten Verkehrsknotenpunkt an der K 3576. Durch die unmittelbare Nähe zur K 3575 Ubstadt-Weiher – Kronau und den hier vorhandenen Anschluss an die BAB 5, ist gewährleisten, dass der überregionale Schwerverkehr das Plangebiet erreichen kann, ohne die Ortsdurchfahrt der Ortsteile von Bad Schönborn bzw. die der angrenzenden Gemeinden passieren zu müssen. Der Knotenpunkt ist im Hinblick auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ggf. zu ertüchtigen.

Für den Fall, dass die geplante Umgehungsstraße K 3575 auf der planfestgestellten Trasse realisiert wird, wird das aus dem geplanten „Gewerbegebiet“ zu erwartende Verkehrsaufkommen überwiegend auf der bisherigen Trasse der K 3576 in Richtung „Dr.-Alfred-Weckesser-Straße“ und hier auf die Neutrassierung der Umgehungsstraße geleitet. Mittelfristig ist durch eine Umsetzung der städtebaulichen Gesamt-Konzeption und durch verkehrslenkende Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Großteil des zu- und abfließenden Verkehrs dann über den neuen Knotenpunkt „Langenbrücken West“ auf die K 3575 geleitet wird.

Die Planung sieht für die internen, neu zu erstellenden Erschließungsstraßen einen Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m sowie einen einseitig geführten, 1,50 m breiten Gehweg vor.

Die bisher nur einseitig bebaute Straße „Im Sand“ weist einen Fahrbahnquerschnitt von 6,00 m auf. Sie wird an der West-Seite um eine ca. 2,50 m breite Gehwegfläche ergänzt.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation auf dieser Erschließungsstraße (derzeit fehlen Gehwegflächen, starke Verengung des Fahrbahnquerschnittes durch abgestellte Fahrzeuge) wird die Festsetzung getroffen, dass auf den hieran angrenzenden, neu gebildeten Gewerbegrundstücken sämtliche PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Betriebsangehörige als „Senkrechtparker“ unmittelbar hinter der Gehwegkante errichtet werden und diese die Zufahrt direkt von der Straße „Im Sand“ erhalten müssen. Durch diese bewusst herbeigeführte Zonierung der Nutzungen auf den privaten Grundstücken soll ein Beparken des neu anzulegenden Gehweges sowie der Fahrbahn verhindert werden.

Die Ausbildung öffentlicher Parkierungstreifen für PKW sieht der Bebauungsplan parallel der Straßenachsen B – E – F sowie A – D vor.

Demgegenüber sieht der Planentwurf keine öffentlichen Parkplätze für den Schwerlastverkehr vor. Warteflächen bzw. Flächen für das Be- und Entladen sind somit auf den privaten Bauflächen vorzuhalten.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das „Gewerbegebiet im Sand“ die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. es gelten die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die „offene Bauweise“, jedoch dürfen, abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäude bis zu einer Länge von 80,00 m errichtet werden.

Die Festsetzung wurde aus der Abwägung heraus formuliert, um dem Bedarf an größeren Gebäuden Rechnung zu tragen, ohne dass hierdurch unvermeidbare Beeinträchtigungen im Landschafts- und Siedlungsbild entstehen.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die zulässige Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 2.000 m² festgelegt. Diese Festsetzung wurde mit Blick auf das Ziel formuliert, an diesem Standort ein bedarfsgerechtes Plangebiet für mittelständige Betriebe auszuweisen. Hierbei soll aus städtebaulichen Gründen eine zu kleinstrukturierte Parzellierung, für welche in der Gemeinde Bad Schönborn geeignetere Standorte bestehen, vermieden werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan-Entwurf formulierte, nicht zu überschreitende Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in der Baunutzungsverordnung für ein „Gewerbegebiet“ formulierten Obergrenze und damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zugelassen werden bis zu zwei Vollgeschosse.

Die formulierte Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 10,00 m ist das Ergebnis eines Abwägungs-Vorganges. Hierin gingen einerseits die aus der gewerblichen Wirtschaft heraus formulierten Forderungen nach ausreichend hohen Produktions- und Lagerhallen ein, andererseits waren durch den Gemeinderat die Belange des Landschafts- und des Siedlungsbildes bei der Ausweisung zu berücksichtigen.

VI. Erlass von „Örtliche Bauvorschriften“

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ werden für den Geltungsbereich auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen.

Mit der Festsetzung, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind geht die Gemeinde Bad Schönborn auf die beabsichtigte Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem ein. Es soll verhindert werden, dass entsprechende Metallpartikel bei der Versickerung des Oberflächenwassers in den Bodenschichten abgelagert werden.

Mit dem Ausschluss grell leuchtender Farbtöne bzw. stark reflektierender Materialien bei Dach- und Wandelementen soll dafür Sorge getragen werden, dass die hier entstehenden gewerblichen Baukörper sich in das Landschaftsbild einfügen und durch ihre Farbgebung bzw. Oberflächenbeschaffenheit keine große Fernwirkung entfalten.

Die für die gewerbliche Wirtschaft erforderlichen Werbeanlagen werden grundsätzlich zugelassen, jedoch dürfen diese nur an der Stätte der angebotenen Leistung errichtet werden.

Des Weiteren darf gemäß der „Örtliche Bauvorschriften“ die Höhe des jeweils errichteten Gebäudes nicht überschritten werden. Ausgeschlossen wird, zum Schutz des Landschafts- und des Siedlungsbildes, der Einsatz von Wechsel- und Blinklichter zu Werbezwecken.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ formulieren die Vorgabe, dass Stellplätze für PKW ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Dieses trifft ausdrücklich **nicht** für die Freiflächen zu, auf denen die Gefahr eines Austritts von Öl und chemischen Stoffen zu befürchten ist.

VII. Lärmemissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung Aussagen über die zu erwartende Erhöhung der Verkehrslärmemissionen der bestehenden Straßen und damit auch Aussagen über die zu erwartende Mehrbelastung für die im Umfeld vorhandenen Wohnquartiere getroffen.

Die auf der Grundlage von Verkehrszählungen und -prognosen angestellten Berechnungen zeigen, dass durch die ergänzende gewerbliche Nutzung im Plangebiet nur eine sehr geringe Erhöhung für einzelne Fassaden zu erwarten ist. Sie kann, neben den Aussagen des Gutachters, aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht wahrgenommen werden.

Vorausgesetzt wurde die Annahme, dass ein Großteil des Schwerlastverkehrs direkt zur K 3575 bzw. von der K 3575 in das Plangebiet ein- bzw. ausfährt.

Im Plangebiet selbst setzt der Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen, für Aufenthaltsräume hinsichtlich des Verkehrslärms passive Schallschutz-Maßnahmen fest. Die Außenbauteile sind so auszubilden, dass sie den gutachterlich festgestellten Lärmpegelbereiche II bzw. III entsprechen.

Zur Vermeidung eines aufgrund des Umfeldes unvertretbaren Gewerbelärms werden die gewerblichen Bauflächen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, hinsichtlich zulässiger Geräusche einer gewerblichen Nutzung eingeschränkt und eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Diese wird in Form einer Gliederung der zulässigen Nutzungen in ein „GE1“- , „GE2“- und „GE3“-Gebiet, verbindlicher Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Ergänzend wird auf die unter dem Kapitel V., Ziffer 1 dieser Begründung abgegebenen Erläuterungen sowie auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein verwiesen.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch drei markante, von Ost nach West verlaufende, mit Feldhecken bestückte Grünflächen durchzogen. Aufgrund ihrer Lage und der zukünftig in diesem Bereich vorgesehenen gewerblichen Nutzung, können diese nicht erhalten werden.

In Abstimmung mit dem Büro Bioplan, Heidelberg, greift der Planentwurf dieses Landschaftselement als Leitlinie einer inneren Durchgrünung auf und integriert in das Erschließungs- und Bebauungsplan-Konzept 10,00 m breite öffentliche Grünflächen, auf denen Heckenstrukturen neu angepflanzt, extensiv gepflegt und dauerhaft erhalten werden sollen.

Die Erschließung ermöglicht es, dass die hieran gelegenen Eckgrundstücke auch **nicht** über diese Grundstücke erschlossen werden müssen und diese damit zukünftig eine ungestörte öffentliche Grünfläche mit einem entsprechenden Artenreichtum darstellen können.

Neben der Ausweisung dieser öffentlichen Grünflächen, formuliert der Bebauungsplan auf den privaten Bauflächen „Pflanzgebote“, die der inneren Durchgrünung des Plangebietes dienen sollen.

Die Festsetzungen beinhalten die verbindlich einzuhaltende Forderung, dass entlang der Erschließungsstraßen, in einem Abstand von 10,00 m, mittelgroße, standortgerechte Einzelbäume auf den privaten Bauflächen zu pflanzen sind. Vorzusehen sind hierfür ca. 4,00 m² große unbefestigte Baumquartiere mit einem ausreichend bemessenen durchwurzelbaren Raum.

Unter Berücksichtigung der in den „Schriftliche Festsetzungen“ formulierten Vorgaben können die Standorte im Detail entsprechend der funktionalen Anforderungen an die den Gebäuden vorgelagerten Flächen flexibel gewählt werden.

Die Gemeinde Bad Schönborn hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits im Sommer 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung hinsichtlich des Vorhandenseins von Reptilien und gefährdeter Brutvogelarten sowie der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse durchführen lassen.

Das Ergebnis ist dem Bericht vom 21.09.2017 zu entnehmen. Hieraus entwickelt wurden die Festsetzungen über die im Vorfeld der Baumaßnahmen durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ (siehe Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“). So sollen Ersatzhabitate für Zauneidechsen auf den an die ausgewiesene Versickerungsmulde angrenzenden öffentlichen Flächen ausgebildet werden. Der zweigeteilte Bebauungsplan-Entwurf sichert die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen.

Darüber hinaus ist ein Umweltbericht, einschließlich eines Grünordnungsplanes ein gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes. Er beinhaltet eine Darstellung der auf internen, aber auch auf externen Flächen vorgesehenen Ausgleichs-Maßnahmen und stellt die planerischen Vorgaben in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dar.

Schwerpunkte der Ausgleichs-Konzeption sind die Wiederherstellung von Heckenstrukturen auf dem ca. 3.500 m² großen Flurstück Nr. 7925 außerhalb des Plangebietes sowie die Herausnahme gemeindeeigener Waldflächen aus der Bewirtschaftung.

Auf die hieraufhin formulierten Festsetzungen der Ziffern 10.2.1 und 10.2.2 der „Schriftliche Festsetzungen“ sowie auf die Detaildarstellungen im Umweltbericht wird verwiesen.

IX. Entwässerungs-Konzeption

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg ist es vorgesehen, das nicht verschmutzte Oberflächenwasser aus dem geplanten „Gewerbegebiet Im Sand“ über Regenwasserkanäle direkt in eine ausreichend bemessene, zentrale Verdunstungs- und Versickerungsmulde einzuleiten. Diese ist östlich der K 3575 geplant und berücksichtigt in ihrer Ausformung die planfestgestellte Trassierung der geplanten Umgehungsstraße. Der Bemessung der Versickerungsmulde liegen eine gewählte Regenhäufigkeit von $n = 0,2/a$ und ein Zuschlagsfaktor von 1,2 zugrunde.

Die geplante Versickerungsmulde weist im Detail folgende Maße und Eigenschaften auf :

Einzugsgebiete der Mulde	A_E	=	80.770 m ²
undurchlässige Fläche	A_U	=	64.616 m ²

Versickerungsfläche	A_S	=	7.120 m ²
Erf. Muldenspeichervolumen	V_{ges}	=	3.563 m ³ , max. Einstauhöhe in der Mulde $Z = 0,50$ m
max. Einstauhöhe in der Mulde	Z_M	=	0,50 m
Durchlässigkeit des Bodens	k_f	=	2,69 x 10 m/s

Eine Erweiterung der Versickerungsmulde um ca. 2400 m² wird erforderlich, wenn die Umgehungsstraße nicht realisiert werden sollte und stattdessen das „Gewerbegebiet“ vergrößert wird.

Das Schmutzwasser wird gemäß dem vorliegenden Entwässerungs-Entwurf über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage zugeleitet.

Ein auf diesen Grundsätzen aufbauender Entwässerungsantrag der Gemeinde Bad Schönborn zur Erschließung des „Gewerbegebiet“ liegt dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasser/Abwasser – Boden/Altlasten des Landkreises Karlsruhe vor.

X. Altlastenfälle

Am südlichen Rand des Baugebietes befindet sich, auf dem Flurstück Nr. 7777, eine altlastverdächtige Fläche „Eigenverbrauchertankstelle Jonitz“, die im Altlastenkataster des Landkreises Karlsruhe nach einer historischen Untersuchung mit „B – Neubewertung bei Änderung der Exposition“ geführt ist. Dies bedeutet, dass für die Fläche der Altlastenverdacht bzw. der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung derzeit nicht besteht.

Außer der Vornutzung als Eigenverbrauchertankstelle liegen keine weiteren Erkenntnisse zu dem Standort vor. Aufgrund der Aktenlage sind jedoch erhöhte Schadstoffkonzentrationen zu erwarten, die bei Änderungen der Expositionsbedingungen (z. B. durch Rückstau von Gebäuden, Anlagen sowie durch die Entfernung der Oberflächenbefestigung) bodenschutzrechtlich neu zu bewerten sein werden. Daher ist vor Beginn von Entsiegelungsarbeiten das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz des Landkreises Karlsruhe hierüber zu informieren

XI. Flächenbilanz

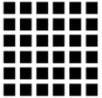
Ein Teil von ca. 48 % der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im unteren Neufeld“ überplant.

Darüber hinaus wird der zweigeteilte Bebauungsplan durch eine ca. 1,54 ha große „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt.

Die Flächenbilanz des insgesamt ca. 7,58 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ stellt sich im Detail wie folgt dar :

Bezeichnung	Größe der Einzelflächen	davon befanden sich im Bebauungsplan „Im unteren Neufeld“ folgende Flächenanteile
Gewerbegebiet	4,673 ha	2,249 ha
Verkehrsflächen	0,907 ha	0,469 ha
öffentliche Grünflächen	0,308 ha	0,104 ha
private Grünflächen	0,153 ha	0,108 ha
Zwischensumme	6,041 ha	2,930 ha
Versickerungs- und Ausgleichsfläche	1.538 ha	---
Gesamtfläche	7,579 ha	---

Aufgestellt : Sinsheim, 15.09.2017/23.10.2018 – GI/Ru

**STERNEMANN
UND GLUP** 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt