



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

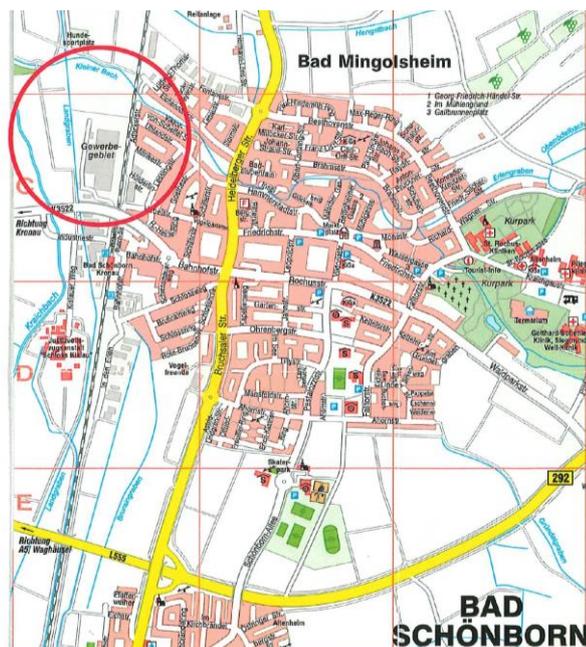
Planungsstand : Satzungsbeschluss

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die überplante Fläche befindet sich am nord-westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mingolsheim.

Das Plangebiet wird im Norden durch den „Kleiner Bach“, im Osten durch die Bahntrasse Bruchsal – Heidelberg, im Süden durch die vorhandenen Frei- und Parkierungsflächen unterhalb der K 3522 (Bad Schönborn – Kronau) sowie im Westen durch den „Landgraben“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Betriebsgelände des seit dem Jahr 1888 in Bad Schönborn und seit 1957 an diesem Standort tätigen Gewerbebetriebes Terex-Fuchs genutzt. Der weltweit tätige Betrieb beschäftigt in Bad Schönborn derzeit ca. 300 Mitarbeiter. Hergestellt werden Geräte der Hubtechnologie, der Höhenzugangstechnik und Maschinen zur Materialaufbereitung für die Schrott-, Müll-, Recycling-, Holz- und Hafenindustrie mit Tragkräften zwischen 15 t und 100 t.

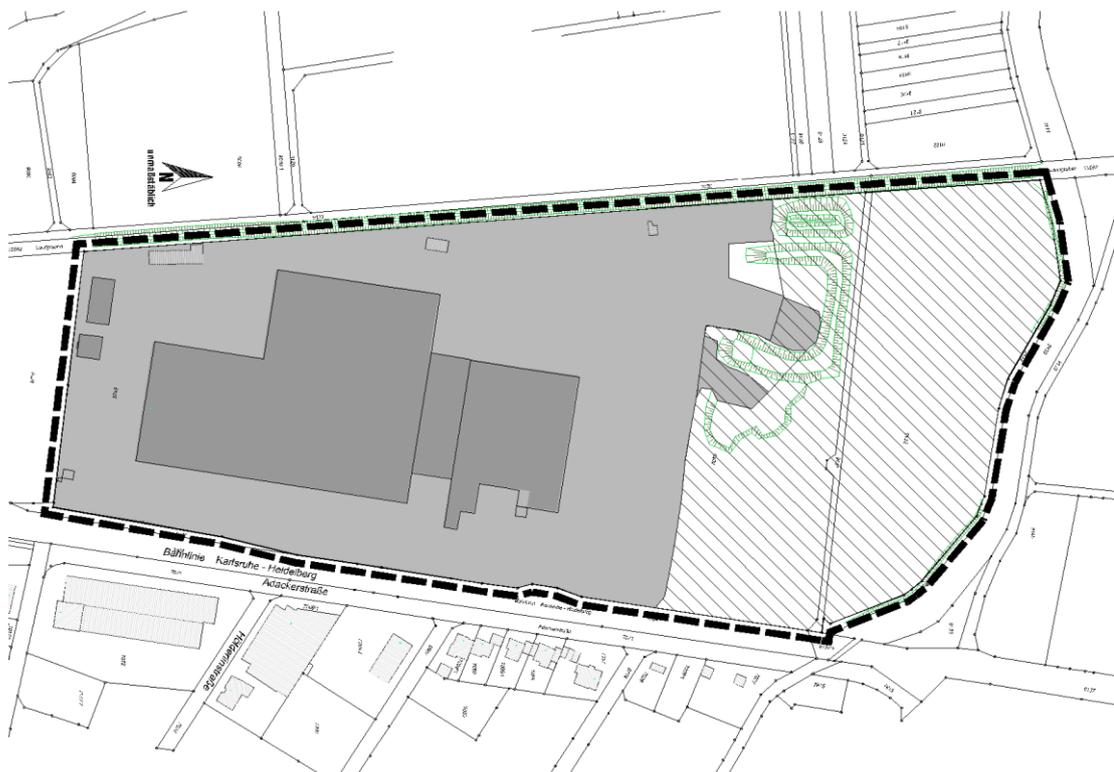


II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung und den Ausbau des an diesem Standort tätigen Gewerbebetriebes zu schaffen. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die Firma entsprechend der Anforderungen des Marktes weiterentwickeln, ihren Standort in der Gemeinde Bad Schönborn stärken und damit langfristig sichern kann. Die formulierten Festsetzungen berücksichtigen einerseits die betrieblichen Erfordernisse, andererseits die Interessen der angrenzenden Siedlungsflächen und die des Landschafts- und Naturschutzes.

III. Derzeitige Nutzung der in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen

Ein Großteil der überplanten Flächen (ca. 66 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) wird bereits seit Jahrzehnten durch den hier ansässigen Gewerbebetrieb intensiv genutzt.



Auf dem Gelände befinden sich, neben Gebäuden der Verwaltung, die Warenlager, die Lackiererei, die erforderlichen Hallen für die Fertigungs- und Montagelinien, Hallen für die Qualitätssicherung sowie befestigte oder teilbefestigte Freiflächen, u. a. für den Wareneingang, die Lagerung sowie für die Qualitätssicherung und die Übergabe und den Abtransport fertig produzierter Lademaschinen.

Die in Anspruch genommenen Betriebsflächen werden derzeit sehr kompakt genutzt und weisen seit Jahrzehnten eine weitestgehend vollständige Versiegelung auf.

Demgegenüber wurde der nördliche Teil des Plangebietes bisher nicht in die betriebliche Nutzung einbezogen.

Die Flächen werden, wie der Bestandsaufnahme im Umweltbericht zu entnehmen ist, intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. weisen ein Mosaik aus annueller bzw. grasreicher Ruderalvegetation auf. Die unmittelbar an die gewerblich genutzten Flächen angrenzenden Bereiche werden bereits teilweise als unbefestigte Lagerflächen in den Betriebsablauf einbezogen.

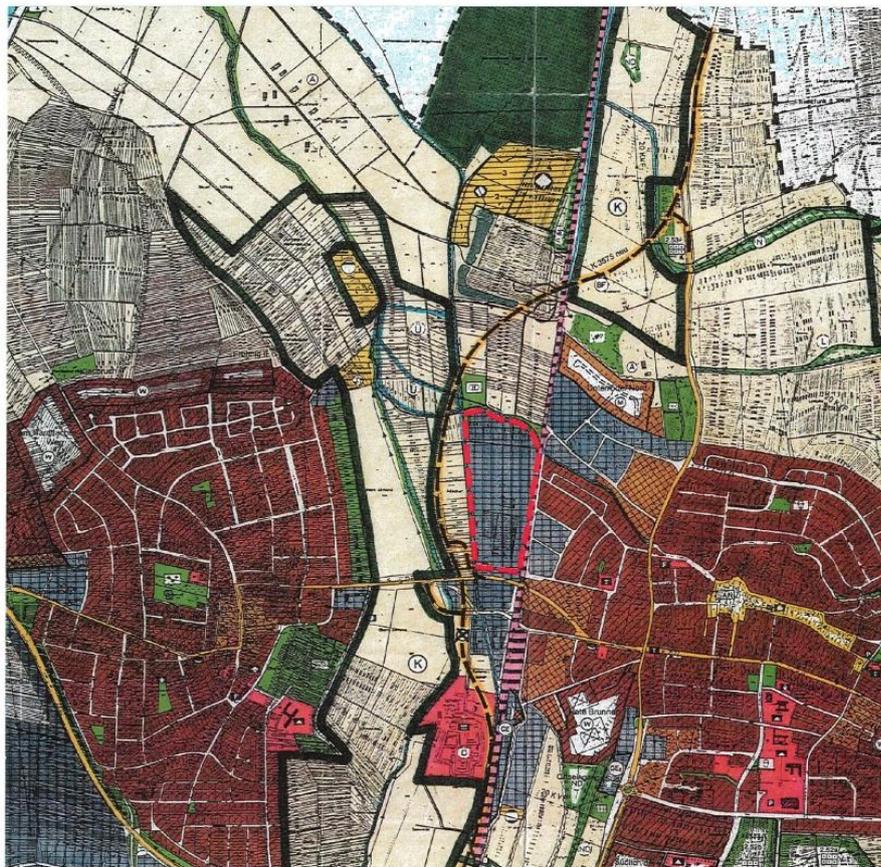


**Intensiv landwirtschaftlich genutzte Teilfläche,
im Hintergrund Fläche für das Abstellen gefertigter Maschinen zum Abtransport
und das Testgelände**

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt.

Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ als „bestehende Siedlungsfläche“ bzw. als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungsentwicklung“ ausgewiesen.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „Regelverfahren“.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16 S. 313).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Gemeinde Bad Schönborn beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Vorgaben für die erforderliche Erweiterung und den Umbau des an diesem Standort vorhandenen Gewerbebetriebes zu formulieren. Die Ausformulierung der Festsetzungen erfolgt in der Abwägung zwischen den Belangen der Bewohner angrenzender Siedlungsflächen, den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, sowie den Erfordernissen des hier ansässigen Gewerbebetriebes und dessen Mitarbeiter.

1. Erschließung

Die im Bestand vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind über die „Industriestraße“ direkt an das klassifizierte Straßennetz (K 3522) angebunden.

Die Anlage öffentlicher Erschließungsstraßen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da auf der Gesamtfläche lediglich ein einzelner Gewerbebetrieb ansässig ist. So ist der Entwurf von einer, die Bauflächen umschließenden, privat zu errichtenden Straße geprägt. Sie soll einen reibungslosen und störungsfreien Betriebsablauf aller Bereiche und damit den internen Warenfluss gewährleisten. Dies betrifft die Warenanlieferung, die Produktion bis hin zur Auslieferung des fertigen Endproduktes.

Es sind, von dieser internen Erschließungsstraße anfahrbar, auf dem Betriebsgelände LKW-Wartplätze in einer bedarfsgerechten Anzahl anzulegen. Hierdurch ist zu gewährleisten, dass auf der das Plangebiet erschließenden Industriestraße, durch wartende LKW's, weder für den fahrenden noch für den ruhenden Verkehr Konfliktsituationen verursacht werden können und damit auch die Interessen der an dieser Erschließungsstraße angrenzenden Grundstückseigentümer gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan-Entwurf weist auf der Baufläche im Süden des Plangebietes, und damit unmittelbar angrenzend an die „Industriestraße“, eine Fläche für die Errichtung von ca. 85 zusätzlichen privaten Parkplätzen für Betriebsangehörige und für Besucher aus.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der für diese Art der Nutzung nicht geeigneten Erschließung werden Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher nicht zugelassen. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben sowie Erotikfachmärkten. Als Tankstelle sollen lediglich solche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden, welche den hier ansässigen Betrieben dienen (Betriebstankstellen).

Die damit formulierte zulässige Art der baulichen Nutzung geht auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewachsene Betriebsstruktur ein und berücksichtigt hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades, die durch die Bahntrasse vom Plangebiet getrennte, vorhandene Wohnbebauung östlich der „Adackerstraße“.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindliche Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des an diesem Standort vorhandenen Betriebes zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von Wohnungen würde dieser Zielsetzung hinsichtlich möglicher Konfliktpotentiale bzw. dem Flächenbedarf widersprechen, auch wenn diese Art des Wohnens lediglich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. dem Betriebsinhaber dienen würde.

Eine gleichlautende Aussage gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB in einem „Gewerbegebiet“ ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Sie werden, auch mit Blick auf bestehende Beeinträchtigungen der Betriebsabläufe, aber auch zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten im unmittelbaren Umfeld, durch die formulierten Schriftlichen Festsetzungen nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die ausgewiesene gewerbliche Baufläche eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 fest. Dieser entspricht im Sinne eines kompakten und effektiven Umganges einmal in Anspruch genommener Flächen der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „private Grünflächen“ ausgewiesene Flächenanteil bei der Berechnung der Größe der damit zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO **nicht** angerechnet wird.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen bzw. die Festsetzung einer Baumassenzahl. Stattdessen wird eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe Inhalt des Planungsrechtes. Die verbindlich einzuhaltenden Maße beziehen sich auf „Normalhöhennull“. Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind demnach auf dem überwiegenden Teil der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, bezogen auf das derzeitige Geländenniveau, Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 17,00 m zulässig (124,50 m ü.NHN). Dieser Wert darf auf einer hierfür abgegrenzten Fläche im Norden des Geltungsbereiches um weitere 9,00 m überschritten werden, so dass hier, auf einer maximalen Grundfläche von 2.400 m², Gebäude mit einer Gesamthöhe von 26,00 m (133,50 m ü.NHN) errichtet werden dürfen.

Diese Festsetzung erfolgte in der Abwägung zwischen den betrieblichen Belangen einerseits und den Belangen des Landschaftsschutzes. Um der weltweiten Nachfrage nach Lademaschinen mit Auslegern von bis zu 25,00 m Höhe entsprechen zu können, ist die Erstellung einer Montagehalle mit einer solchen Höhe, um konkurrenzfähig zu bleiben, zwingend erforderlich.

Ergänzend formulieren der Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften für eine solche, sich im Landschaftsbild deutlich abzeichnende Gebäudekubatur verbindliche Minimierungs-Maßnahmen. Dieses sind Festsetzungen zur Ausbildung einer das Plangebiet vorgelagerten hohen Vegetationskulisse im Norden des Geltungsbereiches sowie das Versetzen einer Reihe großkroniger Einzelbäume östlich einer solchen Fassade. Letztere Maßnahme soll der möglicherweise als störend empfundenen Beeinträchtigung der im Bestand vorhandenen Sichtachsen entgegenwirken.

Ergänzend werden in den Örtlichen Bauvorschriften verbindlich einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der vorzunehmenden Farbgestaltung formuliert.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, in Anlehnung an den hier bereits vorhandenen baulichen Bestand, Gebäudelängen von bis zu 280 m Gesamtlänge zugelassen.

Darüber hinausgehende Längen sind zulässig, wenn einzelne Gebäudeteile lediglich durch Dachflächen (Wetterschutz) verbunden werden. Diese dürfen eine Höhe von 113,00 m über NHN nicht überschreiten (entspricht, gemessen vom zukünftigen Gelände, einer Höhe von ca. 4,00 m bis 5,50 m).

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“ geht im südlichen Teil des Plangebietes mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen, unter Berücksichtigung ggf. erforderlich werdender Erweiterungsmöglichkeiten, auf den baulichen Bestand ein.

Im Süden des Plangebietes wird die Baugrenze, analog dem Gebäudebestand, mit einem Mindestabstand von 25,00 m zu der das Plangebiet begrenzenden Bahntrasse und damit auch zu der angrenzenden Wohnbebauung definiert. Darüber hinaus wird im Westen des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 5,00 m zum „Landgraben“ festgesetzt.

Der gemäß dem Bebauungsplan zukünftig zulässige Teil einer Bebauung mit einer maximalen Höhe von 26,00 m hält gemäß den formulierten Festsetzungen einen Mindestabstand von 75,00 m zur Bahntrasse und damit ca. 100,00 m zu den Grundstücksgrenzen der nächstgelegenen Wohnbebauung ein. Die Positionierung dieses höheren Gebäudes erfolgt u. a. unter dem Gesichtspunkt, Verschattungseffekte auf Fremgrundstücken, auch bei einem tieferen Sonnenstand, weitestgehend zu vermeiden.

V. Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gutachterlich ermittelt, ob sich durch die zu erwartende Weiterentwicklung und den Ausbau des hier tätigen Gewerbebetriebes die Schallimmissionsituation hinsichtlich der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im östlich angrenzenden Wohngebiet ändern werden.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Maximalpegel hier durch den Betrieb an den untersuchten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der nach TA-Lärm zulässigen Spitzenwerte führen wird. Diese Aussage gilt auch hinsichtlich einer möglichen Reflektion der durch den vorhandenen Schienenverkehr entstehenden Lärmbelastungen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sich für das östlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet die Lärmsituation gegenüber dem Ist-Zustand nicht oder nur unwesentlich ändern wird.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden ist die Zielsetzung der Gemeinde Bad Schönborn, den vorhandenen Standort des im Geltungsbereich ansässigen Betriebes zu erhalten und die erforderlichen Erweiterungsöglichkeiten, unter Wahrung aller hierfür relevanten Belange und Schutzgüter, zu ermöglichen.

In Anspruch genommen und räumlich erweitert wird eine seit Jahrzehnten bebaute und intensiv genutzte bzw. versiegelte Fläche. Durch die damit zu erzielende Standortsicherung kann die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen im Außenbereich, welche für den Aufbau eines gänzlich neuen Standortes in der Gemeinde oder anderenorts ansonsten benötigt würden, vermieden werden.

Gemäß § 1 BauGB und § 21 BNatSchG sind die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet, die sich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, so weit als möglich, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Hierzu dienen die nachfolgend dargestellten und begründeten planungsrechtlichen Vorgaben. Festgesetzt wurden „Pflanzgebote“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Die Flächen nördlich der das Gewerbegebiet zukünftig umfassenden, privaten Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan als „Grünfläche“ ausgewiesen. Gleiches gilt für den Geländestreifen zwischen der geplanten internen Verkehrsfläche und dem „Langgraben“. Diese Fläche ist derzeit bis an die Böschungsoberkante des Grabenprofils vollumfänglich befestigt und soll auf dem bestehenden Betriebsgelände in einer Breite von 3,00 m bis 5,00 m entsiegelt werden. In dem bisher baulich noch nicht genutzten Teilbereich wurde die Umfahrungsstraße so trassiert, dass ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz i.V.m. § 38 WHG zukünftig von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten ist.

Die hier im Geltungsbereich vorhandenen Pappeln bleiben zur Eingrünung des Plangebietes erhalten und werden durch das Versetzen weiterer großkroniger Einzelbäume ergänzt.



Die entlang des „Kleiner Bach“ vorhandene bachbegleitende Vegetation bleibt vollumfänglich erhalten. Sie werden im Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ belegt und sollen gemäß den Angaben des Umweltberichtes und Grünordnungsplanes durch eine heimische, standortgerechte Vegetationsstruktur ergänzt werden.

Die das Plangebiet im Nord-Westen begrenzende Grünfläche wird als Hochwasser-Retentionsfläche gegenüber dem Ursprungsgelände vertieft. Die Fläche wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung eingesät und im Böschungsbereich mit wasserbegleitenden Hochstauden-Säumen eingegrünt. Sie wird ökologisch aufgewertet und ist damit Teil des Ausgleichs-Konzeptes.

Es wurden folgende „Pflanzgebote“ festgesetzt :

PFG 1 Anlage einer naturnahen Fläche zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich der RRB-Muldensohle wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut angesät. Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der geplanten gewerblichen Bebauung lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50% geschätzt wird.
Pflege: Mahd einmal im Jahr im Juni mit Abfuhr des Mähguts

PFG 2 Anlage naturnaher Böschungsf lächen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen wird eine autochthone Saatgutmischung „Saum“ angesät. Im Böschungsbereichen des RRBs wird sich diese teils zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln.
Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts

PFG 3 Eingrünung des Plangebiets durch das Anpflanzen von Feldhecken

Zur Eingrünung des Plangebiets sind in den gekennzeichneten Bereichen geschlossene Heckenpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die gebietsheimischen Straucharten sowie eingestreute Heister gemäß Pflanzliste 1 „Bäume und Sträucher“ zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Pflege: abschnittsweise auf den Stock Setzen im 15-jährigen Turnus

PFG 4 Anlage eines naturnahen Auwalds

Der gekennzeichnete Bereich wird im Anschluss an den bestehenden Auwald „Kleiner Bach“ mit gebietsheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste 2 „Ufergehölze“ bepflanzt.
Zur Pflege werden die Ufergehölze im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Als durchzuführende „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird die Festsetzung formuliert, dass 70 % aller Dachflächen im Gewerbegebiet als begrünte Fläche mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht auszubilden sind. Hierdurch werden Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildungsrate sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert werden. Auf die weiteren Ausführungen unter der Ziffer XI dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

Die auf den Dachflächen vorzunehmende Bepflanzung wird sich darüber hinaus zu einem Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, entwickeln.

Auch dient diese Festsetzung dazu, negativen Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundfläche auf die Funktionen des Bodens, wie beispielsweise die als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Pflanzenstandort, entgegenzusteuern.

Für das Schutzgebiet „Boden“ und „Wasser“ sind folgende Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

- **Sicherung des Oberbodens:** Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, wird er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wiederverwendet.
- **Oberbodenschutz:** Zum Schutz des Oberbodens vor Verdichtung sind in den gekennzeichneten Bereichen das Befahren des Bodens sowie die Nutzung als Lagerfläche dauerhaft unzulässig. Vor Baubeginn ist ein Schutzzaun zu errichten und mehrmals während der gesamten Bauphase zu überprüfen. Durch das Aufstellen von Bauzäunen zur Absperrung werden die entsprechenden Flächen während der Bauphase abgeschirmt und freigehalten.
- **Wasserdurchlässige Beläge:** Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundenen, Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässiges Betonpflaster) anzulegen.

Die Gemeinde Bad Schönborn hat für die Flächen des Geltungsbereiches, welche bisher weder baulich noch in Form einer Versiegelung in Anspruch genommen wurden, durch das Büro Blaser, Esslingen, einen **Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** erarbeiten lassen. Letzterer kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung der Begrenzung des Rodungszeitraumes auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März eines Jahres, das Eintreten von Verbotstatbeständen für streng geschützte Arten, auch für Fledermäuse und europäische Vogelarten, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes ergibt, unter Berücksichtigung aller im Plangebiet festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen, für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Grundwasser“ ein Gesamtdefizit von ca. 263.400 Ökopunkten.

Eine Teilkompensation erfolgt durch die Festsetzung einer verbindlich durchzuführenden Dachbegrünung auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände (genannt als „Teilbereich 2“, es ist eine schrittweise Erneuerung der vorhandenen Gebäude vorgesehen) sowie durch verankerte Entsiegelungs-Maßnahmen am „Landgraben“.

Weitere externe Ausgleichs-Maßnahmen wurden dem Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Bad Schönborn entnommen.

Sie sind auf der Seite 50 des Umweltberichtes aufgeführt und werden in der, der Begründung ebenfalls beiliegenden „Ökobilanz für Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes“, erstellt durch die GefaÖ mbH (Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung), Wiesloch, mit Datum vom 17.11.2021 dargestellt.

Die zukünftig im Plangebiet zulässigen, diesen baulichen Bestand deutlich überragenden Gebäudekubaturen werden einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Dieser soll durch das Versetzen großkroniger Einzelbäume im Plangebiet, aber auch durch eine entsprechende Farbwahl deutlich minimiert werden. Das am Standort ansässige Unternehmen wird die Farbgestaltung mit der Gemeinde Bad Schönborn im weiteren Planungsprozess in Abstimmung bringen.

Der Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sowie die Ökobilanz für Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

VII. Belange des Grundwasserschutzes

Das im Westen des Plangebietes ausgewiesene „Wasserschutzgebiet“ wird derzeit überarbeitet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht bekannt, ob der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zukünftig innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen wird.

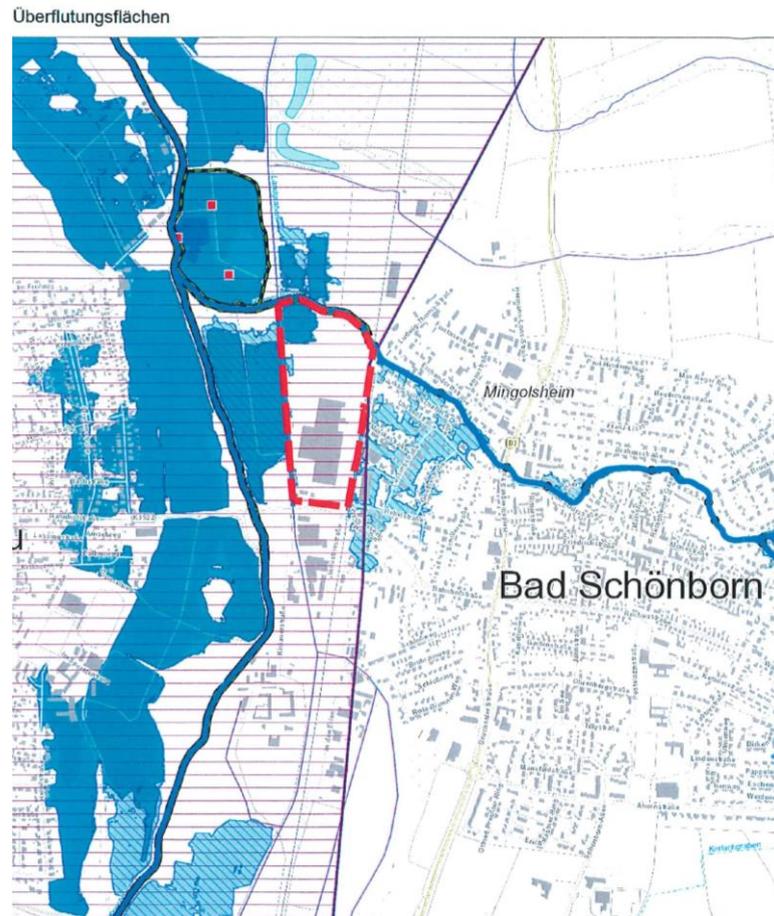
Aus der heutigen Sicht sind hieraus möglicherweise entstehende Konflikte nicht erkennbar.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Eine kleine Teilfläche des Geltungsbereiches kann gemäß den Angaben der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg bei einem „HQ₅₀“-Ereignis überflutet werden.

Zwei Drittel dieser Flächen werden im Bebauungsplan-Entwurf als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

Hier soll durch eine vorgesehene Vertiefung der Retentionsausgleich für die baulich in Anspruch genommene Restfläche geschaffen werden. Eine entsprechende Berechnung und detaillierte Darlegung des Sachverhaltes wird im Zuge des weiteren Planungsablaufes, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, durchgeführt bzw. erfolgen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

IX. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Holozäne Altwasserablagerung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Grundlage aller weiteren Planungen sollte eine ingenieurgeologische Betrachtung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro sein, welches die Tragfähigkeit des Gründungshorizontes ermittelt und Angaben, auch zur Sicherung von Baugruben, zum Grundwasserstand gibt.

X. Archäologische Denkmalpflege

Das Vorkommen von Kulturdenkmalen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gegenüber anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in einem unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, zur Vermeidung bzw. zur Minimierung möglicherweise entstehender optischer Beeinträchtigungen im Siedlungs- und Landschaftsbild, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Zugelassen werden sollen mit dieser Zielsetzung nur Fassaden mit hellen Naturfarbtönen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden, mit der gleichlautenden Begründung, Werbeanlage mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht. Insgesamt schränken die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften den Umfang und die Höhe zulässiger Werbeanlagen deutlich ein.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden in den Örtlichen Bauvorschriften für Dacheindeckungen die Verwendung unbeschichteter Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, ausgeschlossen.

Einfriedigungen dürfen, zum Schutz der gewerblichen Anlagen und deren Freiflächen, eine Höhe von bis zu 2,20 m aufweisen. Zur Vermeidung einer zu großen Dominanz und einer Gleichförmigkeit sind hierfür jedoch ausschließlich transparente Zaunanlagen zugelassen. Es wird angeregt, diese in Hecken- und Strauchstrukturen einzubinden, so dass diese Schutzmaßnahme den Charakter eines „natürlichen Elementes“ im Landschaftsbild einnehmen kann.

Zur Reduzierung der durch die Betriebserweiterung entstehenden höheren Versiegelungsrate wird die Vorgabe in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass PKW-Stellplätze eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen müssen. Exemplarisch werden mögliche Bauweisen benannt, die diesen Anforderungen entsprechen.

XII. Ver- und Entsorgung

Das auf dem Gelände entstehende Schmutzwasser wird über das auf dem Betriebsgelände vorhandene Kanalsystem in den Mischwasserkanal eingeleitet. Dieses gilt auch für das Oberflächenwasser von stark verschmutzungsgefährdeten Flächen, welches vorher über einen Ölabscheider geführt wird.

Es ist das Ziel des Grundstückseigentümers, sämtliches unverschmutztes Oberflächenwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zu bringen.

Mit diesem Hintergrund wurde die Festsetzung formuliert, dass 70 % der neu errichteten Dachflächen, auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht, eine extensiv zu pflegende Begrünung erhalten müssen. Hierdurch werden große Teile des Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Die Vorgabe einer Dachbegrünung gilt auch für die mittel- und langfristig vorgesehene Sanierung bzw. den Neubau vorhandener Dachflächen im „Altbestand“. Hierbei sind bei der Betrachtung mehrere Gebäude zusammenzufassen. Von der Pflicht einer Dachbegrünung ausgeschlossen werden Gebäude deren Oberkante eine Höhe von 125 m über Normalhöhen Null überschreiten. Dieses wird begründet mit der in dieser Höhenlage vorhandenen Windanfälligkeit auf einer Dachfläche.

Die sukzessive Umsetzung wird zu einer Entlastung der auf dem Gelände vorhandenen Mischwasserkanalisation führen.

In die Freiflächen des bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Bereiches werden Versickerungsmulden integriert, in welche das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Verdunstung oder Versickerung eingeleitet wird. Bei Starkregenereignissen wird das unverschmutzte Oberflächenwasser über einen Überlauf dem Vorfluter zugeführt.

Die Gesamt-Konzeption zur Ableitung des Oberflächenwassers soll dazu beitragen, die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen zu minimieren.

Detailfragen des Entwässerungskonzeptes werden im Zuge der konkreten Projektplanung mit dem Landkreis Karlsruhe in Abstimmung gebracht.

Die Entwässerungskonzeption gewährleistet, dass, im Vergleich zum derzeitigen Zustand, zukünftig mehr Oberflächenwasser im Plangebiet verbleibt und dadurch mittel- und langfristig der vorhandene Mischwasserkanal deutlich entlastet wird.

Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sowie mit Telekommunikationsinfrastruktur-Einrichtungen erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durch eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen.

XII. Vorläufige Flächenbilanz

Gewerbegebiet	8,693 ha
private Erschließungsflächen im Gewerbegebiet	0,720 ha
<u>private Grünflächen</u>	<u>0,940 ha</u>
Gesamtfläche	10,353 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 05.05.2020/28.10.2020/26.11.2021/26.07.2022 – 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