



**GEMEINDE SIMMOZHEIM - Lkr. Calw**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet Mönchgraben - 2. Änderung"**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

1	Ziele und Zwecke der Planung .....	1
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	1
3	Planungsgebiet .....	1
4	Landes- und Regionalplanung .....	1
5	Bauleitplanung .....	1
6	Erschließung .....	2
7	Ver- und Entsorgung / Umgang mit Niederschlagswasser .....	2
8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
8.2	Gliederung (Emissionskontingentierung).....	5
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	5
9	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen.....	6
10	Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	6
11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
12.1	Anlagen zur Regenwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	6
12.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	7
13	Pflanzgebote .....	7
14	Örtliche Bauvorschriften.....	7
14.1	Äußere Gestaltung der Baukörper .....	7
14.2	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen .....	7
14.3	Werbeanlagen .....	8
14.4	Zugänge, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze .....	9
15	Umweltbelange .....	9
15.1	Schutzgüter.....	9
15.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	11
16	Verwirklichung der Planung .....	13

## **1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Überplanung eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplans Mönchgraben soll die Möglichkeit zur Erschließung und Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Baugrundstücke geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die wirtschaftliche Entwicklung der Kommune gefördert, die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und dem nachfragebedingten Angebot eines Gewerbegebietes nachgekommen werden.

Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich überlegte Umsetzung des im Flächennutzungsplan definierten Gebiets zwischen der Kreisstraße K 4337 und dem bereits entwickelten Gewerbegebietsteil südlich sowie der östlich angrenzenden Gewerbebrache zu erreichen und diese nach Möglichkeit mittelfristig aufzulösen.

Im etwa 1,4 ha großen Plangebiet soll die Ansiedlung hochwertiger Betriebe aus dem Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbereich befördert werden. Durch die Überplanung des bisherigen Bebauungsplans in diesem Teil durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mönchgraben - 2. Änderung" werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Plangebiets eine nachfrage- und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

## **2 Bauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Das Bauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung des Verfahrens ist möglich, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und durch den Bauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz bedürfen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b, BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) gegeben sind.

## **3 Planungsgebiet**

Die Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mönchgraben" vom 09.05.1996. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits erfassten Flurstücksnummern 4121/5, 4268, 4268/1, 4268/2, 4269, 4270 und 4270/1.

Den westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets bildet die Gehweghinterkante entlang der Kreisstraße 4377. Am südlichen Rand grenzt das Gebiet an die gewerblich genutzten Grundstücke 4272, 4273/1 und 4273/3, den östlichen Rand bildet die Grenze zu den Flurstücken 2872 und 2873.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Kommune. Lediglich zwei Flurstücke befinden sich im privaten Besitz.

## **4 Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Simmozheim der Landesentwicklungsachse Calw(-Leonberg-Stuttgart) zu.

Der Regionalplan weist der Gemeinde Simmozheim keine zentralörtliche Funktion zu. Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte als Gewerbebereich ausgewiesen.

## **5 Bauleitplanung**

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Althengstett stellt das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche nach § 1 (1) Ziff. 1 BauNVO dar. Die konkrete Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie in der geänderten Fassung entspricht der dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mönchgraben" (rechtskräftig seit 24.10.2003). Dieser Bebauungsplan besitzt die Mindestfestsetzungen entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB und weist bisher ein Gewerbegebiet mit zwei Gebietsteilen aus. Die zugelassene Bebauung ist max. 2-geschossig, mit Festlegungen zur Höhenbeschränkung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Die Gebäudehöhen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang mit unterschiedlichen Bezugshöhen nach differenzierten Orientierungspunkten festgesetzt.

Die Festsetzungen dieses älteren Bebauungsplanes werden nach Rechtskraft durch den vorliegenden ersetzt.

## **6 Erschließung**

Die künftige verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt durch Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit neuem Anschluss an die Kreisstraße, ca. 80 m vor dem heutigen Kreuzungspunkt Rötestraße / Kreisstraße, welcher im Zusammenhang mit der Entwicklung des neu geplanten Wohngebiets Mittelfeld langfristig zu einem Kreisverkehr umgebaut werden soll.

Die neue Erschließungsstraße soll mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m zzgl. einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite ausgebaut werden und endet innerhalb des Gebiets mit einem Wendehammer, der mit einem Radius von 12,50 m für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert wird. Aufgrund der Topografie wird die Straße zwischen Anschluss Kreisstraße und Wendehammer mit einem Gefälle von durchschnittlich ca. 7,5% ausgebildet.

## **7 Ver- und Entsorgung / Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgen durch Leitungsneuerlegung in der neuen Erschließungsstraße und Anschluss an das bestehende Ortsnetz. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen verlegt und können zum Anschluss über die Verknüpfung mit der neuen Erschließungsstraße genutzt werden. Am Ende des Wendehammers erfolgt durch Neuerlegung einer Wasserleitung in westlicher Richtung ein neuer Ringschluss. Die bislang am westlichen Rand, innerhalb der künftigen Baugrundstücke verlaufende Wasserleitung zwischen neuem Anschluss und Einmündung künftiger Erschließungsstraße in die Kreisstraße entfällt.

Es wird keine vorläufige Grundstückseinteilung vorgenommen, so dass die Gemeinde bei der späteren Veräußerung von Grundstücken nachfrageorientiert und bedarfsgerecht handeln kann und Grundstückszuschnitte nach jeweiligem Bedarf oder Nachfrage möglich werden. Die erforderlichen technischen Voraussetzungen bspw. zur Vorhaltung von Grundstücksanschlüssen werden im Zuge der Erschließungsplanung / -konzeption vorgesehen.

Die Entwässerung des Gebiets soll im modifizierten Mischsystem erfolgen. D.h., von Dachflächen anfallendes unverschmutztes Regenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zwischengespeichert werden und kann anschließend gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus den restlichen Baugrundstücken sowie Niederschlagswasser der Straßenentwässerung wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet.

Für die dezentrale Zwischenspeicherung des unverschmutzten Regenwassers sind, sofern innerhalb der Grundstücksfläche keine offenen Rückhaltungen (Mulden) erfolgen können, Retentionszisternen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Auf die Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung und Reduzierung abzuleitender Regenwassermengen durch Dachbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen (Mindestaufbaudicke 8 cm). Die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung für die Dachflächen der einzelnen Grundstücke ist auf einen Drosselabfluss von 3 l/s\*ha aber nicht kleiner als 1 l/s und eine Jährlichkeit von 10 zu bemessen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und Entwässerungsgesuchs sind die weiteren Details darzulegen und mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abzuklären.

## 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der Nutzung "Gewerbegebiet" ergeben sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine Veränderungen. Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO überwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Zielsetzung ist die Ansiedlung möglichst hochwertiger Betriebe aus dem Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungssektor. Zur planerischen Feinsteuerung werden die Ausschluss- und Steuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO genutzt. Die Gemeinde Simmozheim legt Wert auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und möchte die noch vorhandene städtebauliche Struktur sichern. Die Nutzungspriorität im Plangebiet soll im gewerblichen Bereich vor allem bei Produktion und Handwerk liegen, zumal der Kommune für weitere gewerbliche Entwicklung keine weiteren Flächen mehr zur Verfügung stehen. Von daher sollen Nutzungen verhindert werden, die dieser Zielrichtung nicht entsprechen und die Entwicklung des sonstigen umgebenden Gewerbegebiets beeinträchtigen würden.

#### *Einzelhandel*

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. werden nur untergeordnete Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anhand definierter Warengruppen zugelassen, sofern diese im Zusammenhang mit einem ansonsten zulässigen Betrieb stehen.

Aufgrund der Knappheit gewerblicher Bauflächen in Simmozheim ergibt sich das strategische Ziel, gewerbliche Flächen für Handwerk und klassisches produzierendes Gewerbe zu sichern und vor Fehlentwicklungen zu schützen, so dass mit dieser Einschränkung eine Sicherung der wenigen verfügbaren gewerblichen Flächen erzielt und eine Stärkung des lokalen Handwerks und produzierenden Gewerbes erreicht werden kann.

Gleichzeitig dient die Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente innerhalb der gewerblichen Bauflächen der Stärkung innerörtlicher Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereiche.

Die Gemeinde Simmozheim ist bestrebt, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern existenzfähig zu erhalten, um eine Nahversorgung der Wohnbevölkerung zu sichern und die städtebaulichen Strukturen mit verschiedenen Nutzungen und Angeboten im Kernbereich zu erhalten und zu entwickeln.

Im Einzelhandelserlass vom 21. Februar 2001 (GABl. vom 30. März 2001) wird darauf hingewiesen, dass eine Beschränkung des Einzelhandels im Hinblick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen ist, und ein Ausschluss dieser Nutzungen und entsprechender baulicher Anlagen erfolgen kann, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Auch der Regionalplan verweist unter Pkt. 2.9.1 auf die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung und die vorrangige Ansiedlung des Einzelhandels in den zentralörtlichen Versorgungskernen.

Die Gemeinde will daher insbesondere die nachstehenden Belange bei der städtebaulichen Planung berücksichtigen:

- Steuerung bzw. Ausschluss des Einzelhandels außerhalb des dörflichen Kernbereichs durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der Struktur des Ortskerns
- Schaffung der Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel im Kernbereich
- Sicherung einer verbrauchernahen innerörtlichen Versorgung
- Vermeidung von zusätzlichem Einkaufsverkehr

Eine Verlagerung von Standorten des Einzelhandels aus Innerortsbereichen in äußere Lagen führt allgemein zu einem höheren innerörtlichen Verkehrsaufkommen und verursacht Nachteile bei den nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen. Eine Sicherung der Einkaufsmöglichkeiten in Innenbereichen vermeidet somit auch eine weitergehende Verkehrsbelastung. Von daher wird das städtebauliche Zielkonzept verfolgt, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, durch den die ökonomische Tragfähigkeit von Betrieben im Ortskern sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet werden könnte, im Gewerbegebiet auszuschließen.

Handwerks- und Produktionsbetriebe führen allerdings in Einzelfällen Rand- und Ergänzungssortimente bzw. bieten Warengruppen aus zentrenrelevanten Sortimenten an. Daher können ausnahmsweise in begrenztem Umfang Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes zugelassen werden, wenn davon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandorte im Ortszentrum oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

#### *Vergnügungsstätten*

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters sowie Wettbüros und Spielhallen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets befinden sich Wohnnutzungsflächen innerhalb des an der Rötestraße angrenzenden Mischgebiets. Zudem wird sich mittelfristig gegenüber der Kreisstraße mit dem Wohngebiet Mittelfeld Wohnnutzung in größerem Umfang entwickeln.

Diese direkte Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen birgt ein hohes Störpotenzial, welches durch eine differenzierte Ansiedlungspolitik zu minimieren gilt. Vergnügungseinrichtungen sind als Nutzungen mit einem sehr vielfältigen Störpotenzial für eine Ansiedlung im Nahbereich zu Wohngebieten nicht geeignet und werden deshalb ausgeschlossen.

Zudem müssten für Vergnügungsstätten größere Stellplatzflächen ausgewiesen werden. Aufgrund der knappen Gewerbeflächen, die zur Verfügung stehen, ist jedoch eine Nutzungsverdichtung zugunsten von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben anzustreben. Darüber hinaus erzeugen Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß eine höhere Verkehrsbelastung, die durch die fehlende ÖPNV-Anbindung des Gebiets noch gesteigert würde.

#### *Anlagen für Fremdwerbung*

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden. Werbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung wird daher ausgeschlossen.

Anlagen der Fremdwerbung besitzen eine besondere städtebauliche Relevanz, da sie – gerade aufgrund ihrer Häufung – Belange erfassen oder berühren, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Relevanz, da ihr eigentliches Ziel ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild "auffallend" zu wirken. Aufgrund der zumeist negativen Auswirkungen dieser Werbeflächen auf das Erscheinungsbild des Gebiets und seiner unmittelbaren Umgebung werden diese nicht gewünscht.

Zudem kann die Fremdwerbung zu Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und damit mittelfristig zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen. Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten soll die künftige Entwicklung des Gebiets städtebaulich geordnet und gelenkt werden. Insbesondere soll verhindert werden, dass sich das Gebiet stillschweigend in ein Werbeanlagen-Gewerbegebiet selbstständig.

#### *Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze*

Reine Lagerhäuser und/oder Lagerplätze stehen aufgrund der hierfür benötigten Flächen und der gleichzeitig nur geringen Anzahl damit verbundener Arbeitsplätze dem Ziel einer Stärkung des Handwerks oder produzierenden Gewerbes durch Schaffung neuer Flächenangebote entgegen und werden daher ausgeschlossen.

Zulässige Einrichtungen müssen daher einem Betrieb untergeordnet sein. Die Beschränkung auf max. 20 % der betrieblichen Fläche für offene Lagerflächen entspricht der Zielsetzung eine städtebaulich hochwertige Umfeldqualität zu erreichen.

#### *Betriebsbedingtes Wohnen*

Gewerblichen Betrieben zugeordnete Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sollen im Hinblick auf das begrenzte Angebot gewerblicher Bauflächen ausgeschlossen werden, da hiermit einerseits die Zielsetzung möglichst hochwertige Betriebe aus dem Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungssektor

anzusiedeln, nicht unterstützt wird und zum Anderen die wenigen verfügbaren Flächen in erster Linie zur Entwicklung und zum Ausbau von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsangeboten zur Verfügung stehen sollen. Darüber hinaus soll eine langfristige Entwicklung mit Wohnungsschwerpunkt, wie sie in anderen Gewerbegebietsteilen zu beobachten ist, verhindert werden.

#### *Sonstige Nutzungen*

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Speditionsbetriebe, Kfz-Werkstätten (einschl. Autoverkaufshäuser), Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke werden aufgrund der Zielsetzung, gewerbliche Flächen für Handwerk und klassisches produzierendes Gewerbe zu sichern und die wenigen verfügbaren Flächen vorrangig für Handwerk und Produktion anzubieten, ebenso ausgeschlossen. Hierdurch sollen auch Lärm- und Parkierungsprobleme, die in dem kleinflächigen Plangebiet mit Kundenverkehren zwangsläufig verbunden wären, ausgeschlossen werden. Aufgrund der räumlichen Enge könnten bei Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben durch ein räumliches Angrenzen an Handwerks- oder Produktionseinrichtungen zusätzliche Konflikte und Unverträglichkeiten entstehen, die eine Entwicklung eigentlich vorrangig zu fördernder Betriebe behindern könnten.

Speditionsbetriebe verursachen zwangsläufig erhöhten Schwerlastverkehr, auch während der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, so dass durch die räumliche Nähe zum benachbarten Mischgebiet an der Rötestraße sowie dem in Planung befindlichen Wohngebiet Mittelfeld Lärmbelastungen und Unverträglichkeiten entstehen könnten, die zum Schutz der dortigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden sollen. Darüber hinaus besteht bei der Ansiedlung von Speditionsbetrieben die Gefahr, dass in den Nachtstunden Anlagen für ruhenden Verkehr zum Abstellen von Fahrzeugen erforderlich werden. Dies kann aufgrund der begrenzten Flächengrößen innerhalb des Gebiets nicht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet werden und würde ggf. zu einer Verlagerung in die Straßenräume der benachbarten Misch- oder Wohngebiete führen.

#### 8.2 Gliederung (Emissionskontingentierung)

Das gesamte Gebiet wird vor dem Hintergrund der Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung vom 14.03.2018 (mit Stellungnahme vom 10.07.2018 als Ergänzung) als GE1- bzw. GE2-Fläche festgesetzt. Dabei fasst die Gliederung in zwei Gebietsteile die nach schalltechnischer Untersuchung für insgesamt vier Teilflächen ermittelte Schallkontingentierung zusammen (=> vgl. Pkt. 15).

#### 8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe ( $GbH_{max}$ ) gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil bestimmt.

Das Maß der Nutzung wird im Änderungsbereich insoweit angepasst, als für den Geltungsbereich die Gebäudehöhe neu definiert wird. Bezugspunkt für die maximal festgelegte Höhe ist die Höhenlage der neuen Straße an der Erschließungsseite der künftigen Grundstücke. Die Höhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaße für die Gebäudeoberkanten festgesetzt. Notwendige technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen ausnahmsweise überschreiten. Hinsichtlich GRZ werden die bisherigen Festsetzungen mit GRZ 0,8 übertragen.

Aufgrund der baulichen Einrichtungen und Nutzungen im umgebenden Gewerbegebiet stellt die Festsetzungsänderung das angemessene Mittel zur Erreichung der generellen Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie der Nachverdichtung dar. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange werden angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken zugestanden, ohne die vorrangigen Planungsziele aufzugeben.

#### 8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der möglichen zukünftigen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Gegensatz zur offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m erlaubt. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

In Verbindung mit der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche können in Teilbereichen des Plangebiets, abhängig von den betrieblichen Erfordernissen, somit auch längere Gebäudekubaturen entstehen und können sich Gewerbebetriebe, die größere Hallen oder Produktionsanlagen benötigen, problemlos ansiedeln.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Form eines zusammenhängenden Baufensters, das durch Baugrenzen bestimmt wird, festgesetzt. Um flexibel auf unterschiedliche Nutzer und deren individuellen Flächenbedarf reagieren zu können und da vorab keine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, wurde ein möglichst großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. So kann auch eine mögliche Aufteilung der gewerblichen Bauflächen individuell, entsprechend der jeweiligen betrieblichen Erfordernisse, erfolgen.

Da sich die Flächen überwiegend in Gemeindeeigentum befinden, soll auch die Möglichkeit bestehen, eine ggf. notwendig werdende Anbindung/Erschließung im östlich angrenzenden Areal liegender Fläche durch Herstellung einer "privaten Erschließungsstraße" innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu realisieren. Dies wäre somit durch entsprechenden Zuschnitt der späteren Baugrundstücke durch die Gemeinde selbst zu steuern.

## **9 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen**

Da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgesetzt ist, können Nebenanlagen, notwendige Garagen und Stellplätze (einschl. Stellplätze für Wechselcontainer) grundsätzlich innerhalb dieser Fläche errichtet werden. Die Regelungen zur Anordnung offener Stellplätze sowie zu zulässigen Werbeanlagen sollen ein möglichst attraktives Erscheinungsbild der gewerblichen Bauflächen sicherstellen. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass die betrieblich erforderlichen Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Zudem können aufgrund der Flächenknappheit innerhalb des öffentlichen Straßenraums keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden. Eine weitergehende Steuerung und Einschränkung der Nutzung des öffentlichen Straßenraums für den ruhenden Verkehr soll über verkehrsrechtliche Regelungen erfolgen.

## **10 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Aufgliederung und Erschließung des Gebiets erfolgt die Anlage der neuen Erschließungsstraße mit Wendehammer. Diese wird gem. der Fachplanung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorgesehene Straßenausbau wird in die Planung übernommen. Verkehrsgrünflächen werden entlang der Kreisstraße gesondert festgesetzt.

Anzahl und Breite der möglichen Grundstückszufahrten werden in ausreichender Dimensionierung festgesetzt, so dass eine ausreichende Grundstückserschließung, die gewerbespezifischen Anforderungen gerecht wird, realisiert werden kann.

Über die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der späteren Privatgrundstücke erleichtert werden. Daher sind unterirdische Stützbauwerke und Böschungen nach der baulichen Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

## **11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Simmozheim zu belasten und von Bebauung freizuhalten, um Unterhaltungs-/Reparaturmaßnahmen an hier zu verlegenden Leitungen (zur Wasserversorgung) zu ermöglichen.

## **12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **12.1 Anlagen zur Regenwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Um die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Entsorgungseinrichtungen nicht zu überschreiten und die hydraulische Belastung des als Vorflut dienenden Talackerbachs auf ein Maximalmaß zu begrenzen, sind auf den Grundstücken dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Von Dachflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlags- bzw. Regenwasser ist zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserableitung zuzuführen. Hierzu werden entsprechend der Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachtende Parameter hinsichtlich der Volumina festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist damit zu rechnen, dass auf den Grundstücken keine offene Rückhaltung realisiert werden kann und von daher Retentionszisternen zum Einsatz kommen werden.

## 12.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Vorfeld der Planungen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2016). Die Untersuchungen erstreckten sich sowohl auf das Plangebiet selbst als auch auf die Flächen des östlich angrenzenden Areals, einschließlich der dortigen Gebäudestrukturen.

Die vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ermittelten Konflikte konzentrieren sich auf das Gelände des östlich angrenzenden Areals, wo vor allem Zauneidechse, Europäische Vogelarten und Fledermäuse betroffen sind. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren Konflikte hinsichtlich Europäischer Vogelarten feststellbar. Zum Einen betraf dies das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit Baufeldvorbereitung / Rodung der Gehölze. Zum Anderen war eine Betroffenheit der Europäischen Vogelarten Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (einschl. essenzieller Nahrungshabitate) feststellbar<sup>1</sup>.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände werden daher Festsetzungen zur zeitlichen Beschränkung der Rodung und Baufeldvorbereitung sowie zur Anbringung von Nistkästen getroffen, die innerhalb des Geltungsbereichs als Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt bzw. zur Sicherung eines guten Erhaltungszustands umgesetzt werden können. Zusätzlich erfolgt die Umsetzung einer vorgezogenen Maßnahme zum Funktionserhalt außerhalb des Geltungsbereichs im räumlichen Zusammenhang, die durch vertragliche Vereinbarung gesichert wird (=> vgl. Pkt. 15.2)

## 13 Pflanzgebote

Die bisher geltenden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke werden aus Gründen eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbilds und einer Abschirmung des Gebiets präziser gefasst sowie mit Vorschlägen für Pflanzlisten ergänzt. Dies betrifft zum Einen den Randbereich zur Kreisstraße, wo innerhalb der ohnehin zu beachtenden Anbauverbotszone dichtere Gehölzpflanzung vorgeschrieben wird, die auf den außen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Einzelbaumpflanzung akzentuiert wird. Langfristig soll die so angeordnete Baumreihe beidseits der Kreisstraße ergänzt und zu einer linearen Grünverbindung bis in die Ortslage weiter entwickelt werden.

Gleichzeitig wird zur verbesserten Durchgrünung eine Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie zur gärtnerischen Gestaltung von nicht bebauten oder sonstig genutzten Grundstücksflächen festgesetzt.

Für Teile baulicher Anlagen wird Dachbegrünung bei Flachdachformen festgesetzt. Damit wird auch der Zielstellung entsprochen, anfallendes Regenwasser zurückzuhalten und die Entsorgungseinrichtungen nicht übermäßig zu belasten. Darüber hinaus wirken sich Dachbegrünungen bspw. durch Verdunstungseffekte positiv auf das lokale Kleinklima aus.

## 14 Örtliche Bauvorschriften

### 14.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Gestaltungsvorschriften sollen ein vertretbares Maß an Übereinstimmung mit der Umgebungsbebauung erreichen und gleichzeitig zu einer entsprechenden Gestaltqualität beitragen. Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten werden daher bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachform und -eindeckung sowie zu Dachaufbauten festgesetzt.

Die Dachform und -neigung ist aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an einen Zweckbau entwickelt. Als geneigte Dachform werden Sattel- oder Pultdächer, ansonsten Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zugelassen.

Zur gestalterischen Aufwertung werden zusätzlich Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht.

### 14.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen wurden aufgrund des im Gebiet Richtung Norden laufenden Gefälles begrenzt. Einerseits werden dadurch topographische Änderungen minimiert und andererseits die Umsetzbarkeit der Bauvorhaben flexibel gewährleistet. Gleichzeitig erfolgt eine Begrenzung

<sup>1</sup> Für die Arten Bluthänfling und Girlitz wurden in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung Revierzentren außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, diese sind jedoch mit Nahrungsflächen, die innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, verknüpft.

der maximal zulässigen Höhe der zur Geländeanpassung ggf. erforderlichen Stützmauern und -bauwerke. Das gewählte Maß orientiert sich hierbei an den natürlichen Geländehöhen und berücksichtigt die im Zusammenhang mit der Bauweise möglichen größeren Gebäudelängen.

In Gewerbegebieten besteht aus Sicherheitsgründen in Einzelfällen die Notwendigkeit, die Grundstücke durch Einfriedigungen zu sichern. Einfriedigungen sind deshalb nicht generell, sondern nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Es sollen hier vor allem keine massiven Mauern entstehen, um das Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen. Die Höhe der Einfriedigung wird, um ein Überwinden zu verhindern, bis 2,0 m Höhe zugelassen. Der Abstand zur öffentlichen Straßenfläche wird aus Sicherheitsgründen auf 1,5 m festgesetzt.

Weiterhin sollen Zäune aus ortsgestalterischen Gründen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote in die Bepflanzungen integriert werden.

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zur Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen.

### 14.3 Werbeanlagen

Das Gebiet ist aus Richtung B 295 kommend Teil des Ortseingangs, so dass die bauliche Ausprägung dieses Bereiches den Ortseindruck bestimmt und damit der baulichen Ausgestaltung dieses Bereichs besondere Bedeutung zukommt.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Zu den ausschließbaren Anlagentypen gehören auch Anlagen der Fremdwerbung.

Nach dem Ausschluss von Werbung als gewerbliche Hauptnutzung im planungsrechtlichen Teil werden in den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung geregelt. Hierbei handelt es sich um Werbung an der Stätte der Leistung.

#### *Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden*

Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf eine Werbeanlage pro Fassadenseite und Betrieb festgesetzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu vermeiden und die Lesbarkeit der Werbung sicherzustellen.

#### *Anbringungsorte*

Das Erscheinungsbild soll möglichst optisch ruhig und im Wesentlichen gestalterisch einheitlich gehalten werden, um den Gewerbestandort attraktiv zu halten. Dennoch sollen Werbeanlagen gut lesbar und erkennbar sein. Um dies sicherzustellen, sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, am Gebäude und nicht oberhalb der Gebäudekante oder auf dem Dach zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen über Gebäudeecken und an Einfriedigungen würde den Straßenraum zusätzlich überfrachten und ist daher nicht zulässig. Klarstellend wird nochmals aufgeführt, dass Werbeanlagen unzulässig sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

#### *Gestaltung und Größe von Werbeanlagen*

Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausladung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Die Regelungen sollen die Hochwertigkeit der Werbeanlage sicherstellen. Ein Anteil der Werbeanlage an der Fassadenfläche von maximal 10% soll gewährleisten, dass das architektonische Erscheinungsbild einer Fassade nicht über die Maßen strapaziert und beeinträchtigt wird, aber dennoch die Werbewirksamkeit der Werbeanlage gesichert bleibt.

Da vorab nicht auszuschließen ist, dass größere Flächen im Zusammenhang bebaut werden, werden für den Fall einer Bebauung der Hälfte des Gebiets im Zusammenhang ausnahmsweise größere Werbeanlagen zugelassen.

#### *Ausnahmsweise zulässige Werbeanlagen*

Ausnahmsweise ist im Bereich jeder Zufahrt eine freistehende Werbeanlage zulässig. Sie darf maximal mit einer absoluten Höhe von 5,00 m und einer Breite von 1,20 m errichtet werden. Somit fügt sie sich in das Ortsbild ein und stellt gleichzeitig die Sichtbarkeit der Grundstückszufahrten sicher. Die Höhe ge-

währleistet die Sichtbarkeit auch über parkende Fahrzeuge hinweg. Die Maße bieten zudem die Möglichkeit, dass sich mehrere Nutzer auf einer Stele präsentieren können.

#### *Unzulässige Werbeanlagen*

Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Dazu zählen Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel), Transparente, Spannbänder, Banner und Fahnenwerbung, Werbung mit akustischen oder elektronischen Medien sowie durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Fassadenfronten optisch ruhig zu halten und eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen oder in räumlicher Nähe befindliche Wohnbereiche zu verhindern.

Plastische Werbeanlagen (Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände) wirken in angrenzendem Straßenraum verwirrend, lenken Verkehrsteilnehmer ab und entwerten das Ortsbild. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen ebenfalls unzulässig.

#### 14.4 Zugänge, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen, wobei die getrennte Ableitung i.V.m. Rückhaltung mittels Zisternen und Dachbegrünung dem Ziel einer Verringerung des Abflusses bei gleichzeitiger Erhöhung der Verdunstungswirkung dienen soll. Zusätzlich werden auf den Grundstücken ergänzende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie durchlässige Beläge für die unbelasteten PKW-Stellplätze und Zufahrtbereiche etc. vorgesehen. Die LKW-Aufstellplätze, Be- und Entladeflächen usw. sind jedoch wasserundurchlässig auszuführen. Das auf diesen versiegelten Flächen anfallende reinigungsbedürftige Niederschlagswasser kann - ggf. nach erforderlicher Vorbehandlung auf dem Betriebsgrundstück - in die Kanalisation eingeleitet werden.

## **15 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Somit sind Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ein Monitoring nach § 4c BauGB nicht erforderlich. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet und die Anwendung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

### 15.1 Schutzgüter

#### a) Mensch, menschliche Gesundheit - Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet und nach Abstimmung mit den Fachbehörden des LRA Calw ergänzt (DEKRA 2018). Dieses Gutachten hat Emissionskontingentierungen erarbeitet, um für die Wohnnachbarschaft des Gewerbegebietes aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen.

Die Kontingentierung orientiert sich an der vorherrschenden Situation (MI und GE mit Wohnnutzung im direkten Umfeld; bestehendes WR in ca. 200 m Entfernung) einerseits sowie an der nordwestlich des Plangebiets geplanten Wohnnutzung im Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebiets Mittelfeld. Als Beurteilungsmaßstab der Planwerte wurden zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes der umliegenden Gewerbebetriebe die um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerte als Irrelevanzkriterium nach TA Lärm herangezogen und für den Bereich des Plangebiets ein Vorschlag zur Gewerbelärmkontingentierung ermittelt, der sicher stellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen bzw. geplanten Wohnnutzungen als maßgebliche Immissionsorte auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete eingehalten werden.

Die für insgesamt 4 Teilflächen ermittelte Kontingentierung wurde als zeichnerische und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und gewährleistet eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der für die zu betrachtende Nachbarschaft jeweils heranzuziehenden Richt-/Orientierungswerte.

b) Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt (=> Biotoptypenverteilung siehe Bestandskarte L-3.01)

Das Plangebiet wird derzeit durch Offenlandnutzung geprägt. Die nördliche Teilfläche wird als Fettwiese (frische Ausprägung) mit mehrfacher Schnittnutzung bewirtschaftet, auf der neun Obstbäume (überwiegend Kernobst) stehen und die am westlichen Rand bis direkt an die vorbeiführende Kreisstraße reicht. Drei der Bäume sind bereits abgängig/abgestorben, die restlichen sind als vital einzustufen. Vor allem vier am Rand zur dahinter liegenden Ackerfläche stehende Obstbäume weisen einen Stammumfang von > 100 bis 200 cm auf. Im artenschutzrechtlichen Kontext wurden die Bäume als mögliche Brutplätze für weit verbreitete Höhlenbrüter und Gehölz-Freibrüter eingestuft. Nachweise von oder Habitatpotenziale für Fledermausarten waren nicht feststellbar. Allerdings ist die Wiese im Zusammenhang mit Offenlandarten wie Girlitz oder Goldammer sowie dem vorkommenden Feldsperling als Teil der essenziellen Nahrungsflächen einzustufen.

Direkt oberhalb der Obstwiese grenzt eine Ackerfläche an, Übergangsbereiche zwischen den beiden Flächen in Form von Saumstrukturen sind nicht vorhanden. Am südlichen Ende der ansteigenden Ackerfläche stockt eine West-Ost ausgerichtete Feldhecke, die im Wesentlichen durch Schlehe geprägt ist und in der drei kleinere Obstbäume stehen. Die Hecke bildet ein Revierzentrum für die nachgewiesene Europäische Vogelart Goldammer. Ihr vorgelagert befindet sich ein schmaler Saumstreifen. Eine weitere kleinere Hecke stockt am westlichen Rand an der Böschungsoberkante zur Kreisstraße.

An die größere Hecke schließt sich direkt südlich eine weitere Ackerfläche an, die südlich bis an ein Freizeit-/Gartengrundstück heranreicht. Das Gartengrundstück selbst wird von Fichtenreihen umrahmt, die mit einzelnen Birken durchsetzt sind. Am westlichen Rand geht der Fichtenaufwuchs in eine kleinere Hecke über. Innerhalb des Grundstücks befindet sich ein kleinerer Schuppen. Etwa 30 m östlich des Gartengrundstücks stehen drei fremdländische Bäume.

Rand- und Übergangsbereiche der Ackerflächen werden regelmäßig gemäht und weisen den Charakter einer Fettwiese auf, wobei vor allem die Abschnitte im Schattenbereich der am Gartengrundstück dominierenden Fichtenbereiche stark vermoost sind. Ansonsten sind die Flächen überwiegend grasreich, teilweise im Übergang zu Trittpflanzenbeständen.

Die Böschungflächen am westlichen Rand des Plangebiets sind grasreiche Straßenböschungen, die regelmäßig gemäht werden und teilweise verfilzt sind. Am Böschungsfuß befindet sich ein Entwässerungsgraben, an den sich zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ein gepflasterter Gehweg anschließt.

Die Fläche weist insgesamt keine Strukturen mit herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Im Kontext mit artenschutzrechtlichen Belangen sind planungsrelevante Konflikte zu beachten. Die am nördlichen Ende befindliche Obstwiese ist nicht als LRT 6510 erfasst ([udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)). Aufgrund der frischeren Ausprägung, der Nutzung und der standörtlichen Besonnungsverhältnisse ist die Fläche eher grasreich und artenarm, lediglich der nördlichere Teilbereich der Wiese weist eine höhere Artenvielfalt auf.

c) Boden / Fläche

Die natürlichen Böden des Planungsgebiets sind nach Daten aus BK 50 Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde.

Die Böden sind mittel tief bis mäßig tief gründig, der Unterboden stellenweise mäßig durchwurzelbar. Die Wasserdurchlässigkeit ist mit gering bis mittel eingestuft. Bedeutung besitzen die Böden vor allem hinsichtlich Filter- und Pufferfunktion.

Letztlich kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im überwiegenden Teil, da entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit einem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad zu rechnen ist. Von daher kommt den Festsetzungen zur Beschränkung der Inanspruchnahme in Form von Pflanzgeboten sowie den unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgezeigten Verpflichtungen zum Bodenschutz gem. gesetzlicher Grundlagen hohe Bedeutung zu.

d) Wasser

Die Zunahme der versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Abflussbeschleunigung und damit einer Belastung des Oberflächenwasserhaushalts (=> Talackerbach als Vorflut). Dem wird durch die Begrenzung und Reduzierung vollständig versiegelter Flächenanteile mittels Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Oberflächenbefestigungen entgegen ge-

wirkt. Zudem können die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Rückhaltung von unverschmutztem Dachwasser zu einer Minimierung beitragen.

e) Klima/Luft

Das Planungsgebiet kann als Freilandklimatop eingestuft werden und weist typisches Klima des dörflichen Bereichs ohne Belastungen auf, wobei die Offenlandflächen als Kaltluftproduktionsflächen fungieren. Ihre Überbauung wird zum Verlust der klimatischen und lufthygienischen Funktionen führen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Dachbegrünung, Begrenzung der Versiegelung und Bepflanzung / Durchgrünung des Gebiets leisten einen Beitrag, um die Auswirkungen zu minimieren und auf der Mikroklimatischen Ebene mögliche klimatische Extreme abzupuffern.

f) Orts-/Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Ortsbildprägend sind vor allem die älteren Obstbäume in Verbindung mit der Wiesen- und Ackernutzung. Als gliedernde Landschaftselemente sind die vorhandenen Heckenstrukturen einzustufen. Zur (privaten) Freizeitnutzung ist das vorhandene Gartengrundstück von Bedeutung. Als Sachgut im weiteren Sinn sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen einzustufen, die vollständig verloren gehen. Zusätzlich wird aufgrund der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahme zur Herstellung einer Buntbrache weitere Ackerfläche im Umfang von ca. 4.000 m<sup>2</sup> der Bewirtschaftung und Produktion entzogen.

g) Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten

Die nächstgelegene Teilkulisse eines Natura 2000 Gebiets (FFH Gebiet DE 7218341 Calwer Heckengäu) befindet sich ca. 250 m südwestlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und dem Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Natura 2000 Gebiets zu erwarten.

h) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

i) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Fotovoltaik- oder Solaranlagen wird hingewiesen. Durch Ausnahmen im Rahmen sich überlagernder Festsetzungen wie bspw. Dachgestaltung, Dachbegrünung soll die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert werden. Weitere gesonderte Festsetzungen zu diesem Belang werden nicht getroffen.

j) Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben keine Überschneidungen oder wesentlichen Konflikte erkennbar, Störfallbetriebe werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugelassen oder ermöglicht.

## 15.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG war zu ermitteln, ob und in welcher Weise in Folge der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden können.

Grundsätzlich sind in diesem Zusammenhang die Besonderheiten der so genannten Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten). Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) nicht gegenständlich, wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei Gewährleistung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist auch § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht gegenständlich.

Für die im Bebauungsplanverfahren durchzuführende Prüfung erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebiets (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2016). Diese wurde für das gesamte Planungsgebiet sowie die östlich angrenzende, brach liegende Gewerbefläche durchgeführt.

Die vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ermittelten Konflikte konzentrieren sich nach Ergebnis der Untersuchungen auf das östlich angrenzende Gelände, da hier vor allem Konflikte mit Zauneidechse, Europäischen Vogelarten und Fledermäusen zu konstatieren sind.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren Konflikte hinsichtlich Europäischer Vogelarten feststellbar. Zum Einen betrifft dies das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit Baufeldvorbereitung / Rodung der Gehölze. Zum Anderen ist eine Betroffenheit der Europäischen Vogelarten Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (einschl. essenzieller Nahrungshabitate) feststellbar. Vor allem die im zentralen Bereich des Plangebiets stockende Hecke als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Goldammer sowie die Obstwiese als eine mit Revierzentren der genannten Arten verknüpfte essenzielle Nahrungsfläche erfordern aufgrund der absehbaren Inanspruchnahme Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt bzw. zur Sicherung eines guten Erhaltungszustands. Die notwendigen Maßnahmen umfassen nach gutachterlicher Aussage:

Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

a) Vermeidungsmaßnahme - Europäische Vogelarten

Die Rodung von Gehölzen zur Baufeldvorbereitung ist ausschließlich in dem naturschutzrechtlich geregelten Zeitraum außerhalb der Zeitspanne vom 1. März bis zum 30. September zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).

Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

b) CEF Maßnahme - Feldsperling und sonstige häufige höhlenbrütende Vogelarten

(= Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich innerhalb des Gebiets)

In verbleibenden Bäumen oder in Bäumen in der näheren Umgebung sind vor Rodung/Fällung der Gehölze insgesamt 5 Höhlennistkästen anzubringen (3 x Schwegler-Nisthöhle 2GR, je 1 x Schwegler-Nisthöhle 1B mit 26 und 32 mm Einfluglochweite). Die Nistkästen müssen in mindestens 3m Höhe so angebracht werden, dass eine Ost bis Süd-Ost Exposition der Einflugöffnung erfolgt.

c) CEF Maßnahme - Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling

(= Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich im räumlichen Zusammenhang)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist neben den im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zusätzlich eine vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme für die betroffenen Europäischen Vogelarten Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling im räumlichen Zusammenhang durchzuführen.

Zur vorgezogenen Kompensation des Verlustes bzw. der Beschädigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten ist hierzu auf externer Fläche, im räumlich funktionalen Zusammenhang eine mehrjährige blütenreiche Buntbrache anzulegen. Der Gesamtflächenbedarf für die Konfliktsituation im Kontext mit dem östlich angrenzenden Areal umfasst ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der Flächenverteilung und Konfliktdichte der im Verantwortungsbereich des Bebauungsplans anzusetzende Maßnahmenanteil mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> anzugeben.

Die Maßnahme ist vor Baubeginn als vorgezogene Maßnahmen zum Funktionsausgleich durchzuführen. Die Lage der Maßnahmenfläche und deren Eignung hinsichtlich Bodenverhältnisse, Besonnungsverhältnisse etc. wurde vorab überprüft und mit Gutachter bzw. Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Lage der Maßnahme ist Unterlage L-3.03 zu entnehmen. Mit dem Bewirtschafter, der gleichzeitig Eigentümer ist, wurde die Maßnahme besprochen und seitens des Bewirtschafters wurde Bereitschaft erklärt die Maßnahme umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahmenumsetzung und dauerhafte Unterhaltungspflege wurde über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Maßnahmenziel ist die Herstellung einer lückig bewachsenen, insgesamt eher niedrigwüchsigen Blühfläche, deren Struktur und Pflegetermine insbesondere ein regelmäßiges Aussamen von Kräutern und Stauden und damit die Nahrungssuche samenfressender Finkenvögel ermöglichen.

Herzustellen ist eine Buntbrache auf bisheriger Ackerfläche (aufgeteilt in zwei Teilflächen), voraussichtlich nach Abernten der derzeitigen Frucht im Spätsommer/Herbst 2018. Die Aussaat des Blühstreifens erfolgt nach vorheriger Saatbettbereitung, unmittelbar nach dem Säen ist die Fläche mit schwerem Gerät zu walzen. Die Saatgutmischung sollte möglichst lockere und lichtdurchlässige, dabei struktur- und blütenreiche Bestände gewährleisten. Als Herbstansaat sollte die so genannte "Göttinger Mischung" verwendet werden, die auch im Spätherbst eingesät werden kann. Hierbei Verwendung von Regiosaatgut aus HK 11 / UG 11 gem. RegioZert. Die Ansaatstärke sollte bei max. 2g/m<sup>2</sup> liegen.

Für die Unterhaltungspflege sind folgende Grundsätze zu beachten:

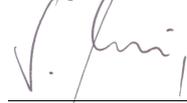
- Umbruch und Neueinsaat spätestens, wenn ab dem 2. Jahr nach der Ansaat Ende März der Anteil offener Bodenstellen 30% unterschreitet und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation >0,5 m liegt (Inaugenscheinnahme und Entscheidung durch einen Fachmann Ende März).
- Bei notwendiger Neueinsaat ist der Aufwuchs vorher zu mulchen und tief unterzupflügen, um ggf. vorhandene Samen von Problemunkräutern am Keimen zu hindern.
- Aufkommende Gehölze sind zwingend und umgehend zu roden; das Material ist abzufahren.

Unter der Voraussetzung, dass Rodungen der Gehölze während der Vogelbrutzeit vermieden werden und die Maßnahmen zur Schaffung von Nistkästen als Ersatz-Lebensstätten sowie zur Herstellung einer Buntbrache durchgeführt und deren Unterhaltung dauerhaft gesichert werden, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan nicht betroffen und somit keine Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG erforderlich.

## 16 Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Simmozheim beabsichtigt, den Bebauungsplan zügig in einem Abschnitt zu verwirklichen. Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen bzw. sind für das Gebiet Anschlussmöglichkeiten am Versorgungsnetz bereits gegeben.

Gefertigt:  
Stuttgart, 16.07.2018



S. Gehring, g2-Landschaftsarchitekten

Aufgestellt:  
Simmozheim, 16.07.2018



Der Bürgermeister, Feigl