

Gemeinde Zaisenhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

09.08.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Auftraggeber:

Gemeinde Zaisenhausen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 09.08.2018

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Zaisenhausen hat einen dringenden Bedarf an Gewerbebauflächen für die Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe aus dem Ortskern, zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen rund 5 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet entstehen.

Im Vorfeld der Erarbeitung der Planungsvarianten wurde eine Befragung der ortsansässigen Gewerbebetriebe durchgeführt. Die Angaben der Gewerbetreibenden zu Flächenoptionen für eine etwaige Umsiedlung der Betriebe innerhalb der Gemeinde wurden bei der Planung berücksichtigt.

2. Übergeordnete Verkehrsplanung

Die von Ost nach West verlaufende Haupteerschließungsstraße bindet im Osten an die Landesstraße L 618 und im Westen in der Haarnadelkurve an einen bestehenden Feldweg an. Dieser Feldweg kann zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden bis zum Anschluss an die Landesstraße L 618 ausgebaut werden. Dadurch kann auf die im Flächennutzungsplan geplante Umgehungsstraße südlich des Gebiets verzichtet werden.

3. Verfahrensablauf

3

| | |
|---|----------------------------------|
| Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am | 08.12.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 17.12.2015 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am | 08.12.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 02.03.2017 |
| Informationsveranstaltung | 07.03.2017 |
| Öffentliche Auslegung | von 07.03.2017 bis 21.03.2017 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 14.02.2017 |
| Änderung des Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 13.03.2018 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 15.03.2018 |
| Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am | 13.03.2018 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 15.03.2018 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger) | von 26.03.2018 bis 04.05.2018 |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 21.03.2018 |
| Als Satzung gem. § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am | 17.07.2018 |

In Kraft gesetzt gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Flurscheide III“ ist bei der Gemeinde Zaisenhausen eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Von 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen TöB gingen 23 Stellungnahmen ein.

Auf Grund der Forderung des Landratsamtes das erforderliche Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und auf Grund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Der Überlagerungsbereich mit dem bestehenden Gewerbegebiet im nördlichen Anschluss wurde vom Geltungsbereich ausgenommen und ein Bereich östlich der Landesstraße L 618 für die Regenrückhaltung aufgenommen. Ein Teilbereich der L 618 wurde für Anpassungsmaßnahmen für die Gebietszufahrt aufgenommen.

Insgesamt wurde die Planung auf Basis der privaten und öffentlichen Stellungnahmen zum Entwurf weiterentwickelt. Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

- Die Straßenplanung wurde in Lage und Breite an die Erfordernisse angepasst. Die verbleibende Stichstraße wurde mit einem Wendehammer versehen.
- Entlang der Landesstraße wurde ein Streuobstgürtel von 15 Metern Breite festgesetzt zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Die Baufenster zur Landesstraße weisen einen Abstand von 25 Metern auf.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel wurde ausgeschlossen.
- Es ist nur noch eine betriebsbezogene Wohnung zulässig.
- Es wurden Bezugshöhen anhand der Topographie und der Straßenplanung festgesetzt.
- Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche als Lebensraum für Eidechsen festgesetzt. Eine Umsiedlung aus dem Mündungsbereich der Erschließungsstraße wird als CEF-Maßnahme durchgeführt.
- Es wurden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke und zur Minimierung der Eingriffsintensität getroffen.
- Die Lärmkontingentierung und die Lärmpegelbereiche wurden an die neue Abgrenzung und Planung angepasst.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens „Flurscheide III“ ging von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, die jedoch anschließend zurückgezogen wurde. Von 18 angeschriebenen Behörden und sonstigen TöB gingen 10 Stellungnahmen ein.

Vom Regierungspräsidium Karlsruhe wurde ein Zufahrts- und Zugangsverbot zum Fahrbahnrand der L 618 gefordert. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da ein 15 Meter breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt ist nach deren Zweckbestimmung keine Zufahrt angelegt werden darf.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Karlsruhe das 20 Meter breite Anbauverbot entlang der L 618 nachrichtlich zu übernehmen wurde in der Planzeichnung gefolgt.

Der Anregung des Landratsamtes Karlsruhe die Wohnnutzung auf max. 20 % zu begrenzen wurde nicht gefolgt, da die Anzahl der Betriebswohnungen bereits auf eine begrenzt wurde und kleine Betriebe sonst eine Benachteiligung bzw. unnötige Einschränkung erfahren würden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das geplante Baugebiet wurde ein Umweltbericht mit Stand 04.07.2018, redaktionell geändert auf Grund Beschlusses vom 17.07.2018, nach den Vorgaben des BauGB mit integrierten grünordnerischen Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Baufläche des geplanten Gewerbegebietes „Flurscheide III“ ist eine überwiegend nach Norden, im Nordteil nach Süden geneigte Fläche am Südwestrand von Zaisenhausen auf einer Höhe von ca. 170 m ü. NHN im Osten bis ca. 185 m ü. NHN im Norden und Südwesten.

Der geologische Untergrund besteht entlang dem Winterhöllgraben und im Kohlbachtal aus jüngsten Anschwemmungen der Täler, an die sich südlich und nördlich des Winterhöllgrabens mitteldiluvialer Löss anschließt.

Das Gebiet wird westlich der Landesstraße vorwiegend durch Äcker genutzt, die durch Graswege erschlossen werden. Im Nordwesten befindet sich eine Weidefläche, von der ein Teil zum gesetzlich geschützten Biotop 168182154229 „Magerrasen am Hederichsberg westlich Zaisenhausen“ gehört und an deren Rand Gehölze wachsen, die teilweise zu dem gesetzlich geschützten Biotop 168182150013 „Feldgehölz und Feldhecke am Hederichsberg“ gehören. Als Verlängerung der Industriestraße im angrenzenden Gewerbegebiet führt ein landwirtschaftlicher Betonweg weiter nach Nordwesten. Entlang diesem Weg verläuft der nur zeitweise Wasser führende Winterhöllgraben, der teils offen, teils verdolt weiter entlang der Industriestraße verläuft. Am Westrand des Plangebietes gehören die Flächen um den Graben zum gesetzlich geschützten Biotop 168182153973 „Feldhecke und Schilfbestand Winterhöll südwestlich Zaisenhausen“. Im Südosten ist ein Teil der Hauptstraße / L 618 mit straßenbegleitenden Grünflächen in das Baugebiet einbezogen sowie ein Teil der Talaue des Kohlbachs. Diese Flächen werden überwiegend als Wiesen oder Weiden genutzt bzw. werden von Nasswiesen, Schilfröhricht- und Großseggenrieden des gesetzlich geschützten Biotops 168182150017 „Feuchtgebiet an der Zaisenhauser Mühle“ eingenommen. Am Rand verläuft der Kohlbach mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen als Teil des geschützten Biotops 168182150015 „Kohlbach mit Auwaldstreifen südlich der Zaisenhauser Mühle“.

Umweltauswirkungen / Artenschutz / Schutz- und Kompensationsmaßnahmen

Die geplante Bebauung des Gebietes führt insbesondere durch die Inanspruchnahme von Flächen mit überwiegend hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Boden, überwiegend mittlerer Bedeutung für die Klima- und Lufthygiene, teilweise mittlerer und hoher Bedeutung als Lebensraum für Pflan-

zen und Tiere sowie für das Landschaftsbild und teilweise mittlerer Bedeutung für den Wasserhaushalt zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese Beeinträchtigungen können durch den Erhalt von Gehölzflächen, die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke sowie von Einzelbäumen innerhalb des Baugebietes zum Teil vermindert und kompensiert werden. Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durch die Verbesserung von mittelwertigen Ackerstandorten und die Entwicklung von Biotopen vorgesehen, durch die die Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Zum Schutz von brütenden Vögeln und Fledermäusen sowie deren Lebensstätten dürfen Gehölze nur vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, gerodet werden.

Negative Auswirkungen auf südlich gelegene Natura 2000-Flächen sind auf Grund der vorhandenen Störungen durch die dazwischen liegende Landesstraße und die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts der Röhrichtflächen im Kohlbachtal nicht zu erwarten.

Um zu verhindern, dass in angrenzenden Baugebieten die Lärmimmissionsgrenzwerte durch zusätzliche Lärmquellen überschritten werden, werden im Bebauungsplan Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Um die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallschutz im Städtebau entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes zu vermeiden, wenn sie als Teil einer Südumfahrung für Zaisenhausen genutzt wird, werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.

6

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Behandlung von Emissionen, Abfall und Abwasser erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, den Regelungen des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Karlsruhe und der Abwassersatzung des Abwasserzweckverbandes „Oberer Kraichbach“. Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken über die Röhrichtflächen zum Kohlbach geleitet.

Für die Nutzung von regenerativen Energien bietet das Gebiet eine mittlere jährliche Globalstrahlung von 1050 bis 1075 kWh/m². Für die Nutzung von Erdwärme ist jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Teilen des gesetzlich geschützten Biotops 168182150017 „Feuchtgebiet an der Zaisenhauser Mühle“ durch das Regenrückhaltebecken soll am Kohlbach auf dem Flurstück 9555 auf 987 m² aus einer Wirtschaftswiese eine seggen- und binsenreiche Nasswiese entwickelt werden.

Die Planung wird voraussichtlich nicht dazu führen, dass Grenzwerte für die Luftqualität überschritten werden.

Zaisenhausen, den 13.08.2018

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin