GEMEINDE

WEIL IM SCHÖNBUCH

BEBAUUNGSPLAN

LACHENTAL – ZWISCHEN DEN WIESEN, 2. ERWEITERUNG

SATZUNGEN

A) Bebauungsplan
B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	17.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	29.12.2014 bis 16.01.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	10.12.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	20.09.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	16.12.2016 bis 20.01.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.12.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	18.09.2018

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weil im Schönbuch, den …….. ……
Bürgermeister Lahl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 18.09.2018

mquadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

A) Satzung über den Bebauungsplan "Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung"

Rechtsgrundlagen:

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)*

- ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013*

- ***Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)*** *vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)*

- ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*** *in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung* vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	*in der Fassung vom*
Planungsrechtliche Festsetzungen	*in der Fassung vom*
Hinweise zum Bebauungsplan	*in der Fassung vom*
Begründung	*in der Fassung vom*
Umweltbericht	*in der Fassung vom*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Weil im Schönbuch, den

_____

(Bürgermeister Lahl)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	**Gewerbegebiet (GE)** Siehe Planeinschrieb Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen. Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Nutzungen als „Gewerbebetriebe aller Art“ sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO): Einzelhandelsbetriebe mit folgenden ortskernrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. - Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Pharmazie - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä. - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie - Spielwaren, Bastelartikel - Sportartikel (inkl. Bekleidung) - Nähmaschinen und Zubehör u.ä. - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä. - Musikalienhandel, Tonträger - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) - Waffen und Jagdbedarf Ausnahmsweise kann der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² zugelassen werden. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist allgemein zugelassen (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z. B. 0,7	**Grundflächenzahl (GRZ)** Siehe Planeinschrieb

GH_{max}=10,50 m	**Höhe der baulichen Anlagen** Siehe Planeinschrieb Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Sollte die Bauplatzaufteilung von der im Plan dargestellten geplanten Grundstücksaufteilung abweichen, so kann eine abweichende Bezugshöhe festgelegt werden. Bei einer Veränderung der im zeichnerischen Teil als Vorschlag eingetragenen Bauplatzaufteilung kann die Bezugshöhe zwischen den jeweils festgesetzten Bezugshöhen interpoliert werden.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	**Abweichende Bauweise (a)** Siehe Planeinschrieb Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	Baugrenzen Siehe Planeinschrieb Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 (1) 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	Mindestgrundstücksgrößen Die Mindestgrundstücksgröße der Parzellen wird auf 2000 m² festgesetzt. Die Mindestgrößenfestsetzung gilt nur für gem. § 19 Abs. 1 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu entstandene Baugrundstücke.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	Stellplätze und Garagen Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung

8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR	**Leitungsrecht** Siehe Planeinschrieb LR 1 = Leitungsschutzstreifen Die Fläche ist mit einem Überleitungsrecht für eine 110 kV-Leitung zugunsten von *Netze BW GmbH* zu belasten. LR 2 = Wassergraben Die Fläche dient der Herstellung eines Wassergrabens zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Der Graben wird im Norden durch den in der Straßenverkehrsfläche verlaufenden Regenwasserkanal gespeist und führt das Oberflächenwasser über den bestehenden Graben auf den Flurstücken 4643/2, 4643/3, 4679 und 4723/2 in den Seitenbach ab.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

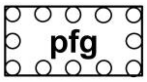
	Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung Die Flächen dienen der Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken sind unzulässig.

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Siehe Planeinschrieb

Einzelbäume privat

Nicht überdachte private Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm in einem Meter Höhe gemessen, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (Artenliste 2) zu entnehmen.

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Artenliste 2) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.



Pflanzgebotsfläche (pfg)

Eingrünung des Ortsrandes

Auf den Flächen ist die Pflanzung und Entwicklung von Gehölzgruppen vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze der Pflanzliste (Artenlisten 1a und 1b) zu verwenden. Zur Einsaat der Fläche sollte eine naturraumtypische Landschaftsrasenmischung verwendet werden. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.

Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Siehe Planeinschrieb

Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.

Pflanzliste

Artenliste 1a: Laubbäume pfg
Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel

<u>Artenliste 1b: Sträucher pfg</u>
Mindestqualität: 2 x v, H 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambuccus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<u>Artenliste 2: Bäume auf Privatgrundstücken</u>
Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Züchterisch bearbeitete Formen der angegebenen Gehölzarten sind zulässig und aufgrund der Platzverhältnisse sinnvoll.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)*

- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).*

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Weil im Schönbuch, den

_____

(Bürgermeister Lahl)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

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

	Dachform und Dachneigung <u>Hauptgebäude</u> siehe Planeinschrieb Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bzw. Dachflächen (wie Shed-, Pult-, Satteldächer usw.) zugelassen. Die Dachneigung ist nur bei Satteldächern begrenzt und darf maximal 35° betragen.
	Dachdeckung und Fassaden <u>Dachdeckung</u> Für alle baulichen Anlagen gilt: Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig. <u>Fassaden</u> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Zulässigkeit von Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 8 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach) die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig. An der West- und Nordseite des Gebiets sind Werbeanlagen nur an der Süd- und Ostseite der Gebäude, nicht jedoch zur freien Landschaft hin, zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	private Erschließungsflächen Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster). Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen/Hofflächen dürfen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden und sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Dabei sind die Flächen durch geeignete Mittel voneinander abzugrenzen.
	Einfriedigungen und Stützmauern Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der Straßenflächen einzuhalten. Für Hecken und Pflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen lediglich bis zu einer max. Höhe von 2,00m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bzw. das bestehende Gelände bezogen) zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	Aufschüttungen und Abgrabungen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur flächenhafte Aufschüttungen und diese nur bis max. 2,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Ein Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Hochmittelalterliche Eisenverhüttungsstätte und Siedlung“ (6M). Archäologische Befunde konnten durch kleinere Grabungskampagnen in den Jahren 2000-2002 und eine geomagnetische Prospektion sowie durch eine im Jahr 2006 erfolgte archäologische Voruntersuchung nachgewiesen werden. Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat sich in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt für einen weitgehenden Erhalt des Kulturdenkmals entschieden und den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden reduziert. Für den im Süden des Plangebiets verbleibenden Teil des durch die Voruntersuchung nachgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine wissenschaftliche Ausgrabung erforderlich. Die Kosten für die Ausgrabung sind von der Gemeinde zu tragen.

2. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

   Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

3. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

   Mit Ölschiefergesteinen im tieferen Untergrund ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro wird empfohlen.

   Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

4. Grundwasser-Flurabstand

   Die Baugrunderkundung hat ergeben, dass oberflächennah Grundwasser erschlossen wird. Für Bauwerke, die in den Bemessungswasserspiegel einschneiden ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Der Bemessungswasserspiegel wird im Einzelfall im Wasserrechtsverfahren festgesetzt.

Unterkellerungen sind aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse zum Schutz der Gebäude gegen Durchfeuchten sowie zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte und auftriebssichere Wannen zu bemessen. Die Grundwasserumläufigkeit ist herzustellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist unzulässig.

In der Tragschicht von Leitungsgräben und der Überdeckung sind an jeder Schachthaltung und Sperrriegeln aus abdichtendem Material anzuordnen um eine permanente Dränwirkung der Leitungsgräben durch den Abstrom von Grundwasser zu unterbinden.

Während der Dauer der Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist das Grundwasser gefährdet. Daher sind Baumaschinen mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Betankungen und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben zulässig. Das beim Reinigen der Arbeitsmittel (Transportbetonwagen, Betonpumpen) anfallende zementhaltige Schmutzwasser ist wegen der basischen Wirkung zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Es darf nicht ins Grundwasser, in den Seitenbach oder den westlichen Wassergraben gelangen.

Es wird empfohlen, eine hydrogeologische Baugrunderkundung für die einzelnen Bauvorhaben rechtzeitig vor Beginn der Bauvorhaben durchzuführen.

5. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Überschüssiger Oberboden ist im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen auf minderwertige Acker-Böden aufzutragen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

6. Für die Überwachung der Bodenschutzmaßnahmen und einer hochwertigen Verwendung des humosen Bodens ist im Rahmen eines Bodenmanagements eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Die beauftragte Person ist dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – frühzeitig zu benennen.
Die Böden auf den festgesetzten Flächen für Pflanzgebote und ggf. Retentionsbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wirkungsvoll, z.B. durch Aufstellen eines Bauzaunes, zu schützen.
Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist nach seiner Qualität und Eignung getrennt einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Verwertung des humosen Bodens ist mit dem Landratsamt frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.
Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
Humoser Oberboden ist in seiner anstehenden Mächtigkeit vor Baubeginn abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen von Böden sind auf das engere Baufeld zu beschränken.
Ggf. eingetretene Verdichtungen im Bereich unversiegelter Flächen sind nach Bauende durch tiefgehende Bodenlockerung bei trockenem Bodenzustand und Ersteinsaat tiefwurzelnder Gründungspflanzen zu beseitigen. Ziel ist die Wiederherstellung des Wasseraufnahmevermögens der Böden.

7. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

8. Die Entwässerung der PKW-Parkbereiche und deren Zufahrten haben nach Möglichkeit dezentral zu erfolgen. Ggf. sind entsprechende Regenwasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Die Flächen sind durch geeignete Mittel von den Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen oder Hofflächen abzugrenzen.

   Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen/Hofflächen sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

9. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Vorschriften der gemeindlichen Abwassersatzung zu beachten.

10. Über das Plangebiet führt die 110-kV-Leitung Ehingen-Schönaich der Netze BW GmbH. Die darunterliegende Fläche ist mit den Leitungsschutzstreifen parallel zur Hochspannungsleitung mit einem Leitungsrecht belegt. Die Netze BW weist darauf hin, dass innerhalb der mit dem Leitungsrecht belegten Fläche eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist. Neben den Gebäuden haben Personen, Fahrzeuge und Baumaschinen einen Sicherheitsabstand von den Leitungen einzuhalten. Um die Standsicherheit des bestehenden Masts im Westen des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände bis zu einem Abstand von mind. 8 m von den sichtbaren Mastfundamenten nicht verändert werden.

11. Auf die Emissionen, welche besonders am Rand des Plangebiets durch die Landwirtschaft entstehen können, wird hingewiesen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat vor etwa 15 Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen, Erweiterung und 1. Änderung“, rechtskräftig seit 15.01.1999, das Gewerbegebiet Lachental letztmals erweitert. Städtebauliches und politisches Ziel war die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen für aussiedlungswillige, ortsansässige Unternehmen und für Neuansiedlungen in gleichem Maße.

Mittlerweile sind die Grundstücke im Gewerbegebiet Lachental überwiegend verkauft. Damit der vorhandene Bedarf an weiteren Gewerbebauplätzen gedeckt werden kann, soll nun das bestehende Gewerbegebiet nach Westen hin erweitert werden.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ gefasst.

II. Bedarf

Dass der Bedarf an Gewerbebauplätzen im Großraum Stuttgart zurzeit sehr groß ist, belegen etliche Beiträge der Fachpresse sowie aktuelle Ausarbeitungen des Verbands Region Stuttgart und der Industrie- und Handelskammer der Region Stuttgart. Demnach können die vorhandenen Gewerbeflächen in der Region Stuttgart lediglich den weiteren Bedarf für ca. sechs Monate decken. Gleichzeitig sind der Gemeindeverwaltung fünf örtliche Betriebe bekannt, die konkrete Erweiterungsabsichten haben. Dazu kommen die Anfragen von auswertigen Firmen.

Die Bauplätze des Gewerbegebiets Lachental sind komplett verkauft und weitestgehend bebaut. Selbst die unbebauten Grundstücke werden gewerblich genutzt und stehen nicht zum Verkauf. Gebäudeleerstände sind in Weil im Schönbuch nicht vorhanden und Brachflächen oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die noch vorhandenen innerörtlichen Potentialflächen sollen wegen des anhaltenden hohen Siedlungsdrucks für die Wohnbebauung vorgehalten und verwendet werden.

Da die Gewerbeflächen komplett in privatem Eigentum sind, hat die Gemeinde keinen Einfluss auf deren Nutzung. Sobald eine Gewerbeimmobilie wieder auf den Markt kommt, wird diese (teilweise mit der Unterstützung der Gemeinde) an Interessenten weitervermittelt.

Um den Bedarf an Gewerbebauland decken zu können, bleibt der Gemeinde daher nur noch die Möglichkeit ein weiteres bedarfsgerechtes Gewebegebiet auszuweisen bzw. das bestehende Gewerbegebiet in einem verträglichen Maß zu erweitern.

III. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Weil im Schönbuch. Es wird im Osten durch die Flurstücke 4636/1 (Carl-Zeiss-Straße), 4636/2, 4643/1, 4643/2, 4643/3 und 4643/4 (Ernst-Abbe-Straße), die nicht mehr im Geltungsbereich liegen, begrenzt. Die nördliche Abgrenzung bildet der Feldweg mit der Flst.-Nr. 4637 (ebenfalls nicht im Geltungsbereich enthalten). Nach Westen hin endet der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit

dem Flurstück 4667 (Weg). Die südliche Grenze wird durch das Flurstück 4670/1 (Weg) sowie die östlich daran angrenzenden Flurstücke 4671, 4672, 4677, 4678 und 4679, die teilweise im Geltungsbereich liegen, gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 44.310 m² (4,4 ha).

IV. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Im Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart ist Weil im Schönbuch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Lediglich der interkommunale Gewerbepark Sol, welcher von der Gemeinde Weil im Schönbuch und der Stadt Holzgerlingen betrieben wird, ist als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen.

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil im Schönbuch sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist einerseits als geplante gewerbliche Baufläche, andererseits als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich soll jedoch vorerst in seiner jetzigen Form erhalten bleiben und bildet damit einen Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Daher ist dieser Bereich auch nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

V. Bestehendes Planungsrecht

Bisher besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Lediglich zwei Flurstücke befinden sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich bereits bestehender Bebauungspläne. Dies ist zum einen ein Teil des Flurstücks 4667. Der Weg am westlichen Rand des Plangebiets gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dauerkleingartenanlage beim Schaichhof“ und erschließt unter anderem eine Kleingartenanlage.
Neben dem Flurstück 4667 befindet sich auch das Flurstück 4679/1, das im Südosten des Plangebiets liegt, im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen – Erweiterung und 1. Änderung“ und wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachental – Zwischen den Wiesen, 2. Erweiterung“ einbezogen, um einen sinnvollen Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Erweiterung zu schaffen und eine Durchgängigkeit der Ernst-Abbe-Straße zu gewährleisten.

Die Flächen des östlich anschließenden Gewerbegebiets befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Lachental – Zwischen den Wiesen“ und „Lachental – Zwischen den Wiesen / Erweiterung und 1. Änderung“. Für die Kleingartenanlage im Westen des Plangebiets gelten die Bebauungspläne „Dauerkleingartenanlage beim Schaichhof“ und „Sondergebiet – Dauerkleingärten Hungerbühl“. Südlich des Plangebiets grenzen ein Wohngebiet und die Bebauungspläne „Albrechtstraße – Ost“ und „Troppel“ an.

VI. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt westlich eines bereits bestehenden Gewerbegebietes. Südlich der Arthur-Hecker-Straße (K 1062) grenzt ein Wohngebiet an. Im Westen befindet sich die Dauerkleingartenanlage „Schaichhof“ und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen im Norden werden für Ackerbau, die Flächen im Süden hauptsächlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Westen verläuft ein Feldweg.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Grasweg, der die Ernst-Abbe-Straße mit dem Feldweg im Westen verbindet. Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung der NetzeBW. Die Höhe der Leitungen hat Auswirkungen auf die Nutzung der darunterliegenden Flächen.

Topographie

Das Gelände ist sanft Richtung Südosten geneigt und geht außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in eine flache Mulde über, deren Tiefpunkt der Seitenbach-Graben bildet. Dieser durchfließt das Gebiet von West nach Ost. Zur Arthur-Hecker-Straße steigt das Gelände nochmals an.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

Denkmale

Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:
Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals Hochmittelalterliche Verhüttungsstätte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). In den Jahren 2001 und 2002 durchgeführte archäologische Ausgrabungen belegen einen ausgedehnten Siedlungs- und Wirtschaftsplatz. Nachdem zumindest im Bereich der ausgewiesenen Denkmalfläche mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen war und an der Erhaltung des archäologischen Denkmals ein grundsätzliches öffentliches Interesse besteht, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium (LAD) eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Die Prospektion über Sondageschnitte hat ergeben, dass ein Großteil der Flächen im Süden des Plangebiets durch das archäologische Kulturdenkmal tangiert ist. Die sich daraus ergebenden, vor Umsetzung der Planung auszuführenden Rettungsgrabungen wären so umfangreich, dass das Plangebiet nur noch schwer umzusetzen wäre. Daher hat der Gemeinderat beschlossen, die Planung zu überarbeiten und einen Großteil der Fläche des Kulturdenkmals aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen. Für die im Geltungsbereich verbleibende Fläche des Denkmals werden Rettungsgrabungen erforderlich. Die anfallenden Kosten und Verzögerungen im Bauablauf werden bei der Umsetzung eingeplant und berücksichtigt.

Naturdenkmal (Einzelgebilde):
Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Naturdenkmal. Das Einzelgebilde „Mostbirnbaum-Bettlen“ steht seit 1994 unter Schutz und trägt die Schutzgebietsnummer 8115051003.

110-kV Freileitung

Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Um die darunterliegenden Flächen sinnvoll nutzen zu können, soll im Bereich des Plangebiets ein weiterer Mast eingefügt und die Freileitung höher gehängt werden. Die dazugehörige Projektierung wurde bereits durchgeführt und hat die Machbarkeit bestätigt. Die unter der 110kV-Freileitung liegende Flächen sind mit einem Überleitungsrecht zugunsten von Netze BW zu belasten. Zusätzlich müssen sich in diesem Bereich die maximalen Gebäudehöhen an der Höhenlage der Leitung orientieren. Zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,0 Meter einzuhalten.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Ernst-Abbe-Straße und die Carl-Zeiss-Straße an das bestehende Gewerbegebiet und den örtlichen Verkehr angeschlossen. Mit der Arthur-Hecker-Straße (K 1062) verfügt die Gemeinde über eine übergeordnete Verbindung in Richtung B 464 sowie in Richtung Ortsmitte.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Südwesten des Plangebiets, an der Kreuzung Arthur-Hecker-Straße / Albrechtstraße. Hier halten die Buslinie 754 (Sindelfingen-Böblingen-Dettenhausen-Tübingen) sowie die Nachtbuslinie 74 (Böblingen-Holzgerlingen-Altdorf-Hildrizhausen-Weil i. S.-Neuweiler-Breitenstein-Schönaich-Böblingen).

Zusätzlich hält in etwa 1000 m Entfernung, in der Ortsmitte von Weil im Schönbuch, die Schönbuchbahn. Diese verkehrt zwischen Dettenhausen und Böblingen und schließt dort an die S1 und S60 der S-Bahn Stuttgart an.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Gewässer/Überschwemmungsflächen

Beim Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des im Süden angrenzenden Gebietes innerhalb der Überflutungsflächen HQ 100 liegt. Dies hat aufgrund des Abstandes zum Plangebiet jedoch keine Auswirkungen auf die Planung. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Bereiche nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Durch einen ausreichend großen Abstand der Bauflächen kann das Baugebiet geschützt und die erforderlichen Rückhalteflächen erhalten werden, ohne die innerörtliche Hochwassersituation zu verschärfen.

VII. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei handelt es sich um besonders hochwertige, landbauwürdige Flächen (Vorrangflächen der Stufe I in der Digitalen Flurbilanz), die überwiegend als Ackerbaufläche genutzt werden. Die Wertigkeit des Bodens wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Als Ausgleich für den Eingriff in den wertvollen Boden, soll der Oberboden abgetragen und auf minderwertigen Böden aufgetragen werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Schutzgebiete. Das Einzelgebilde Naturdenkmal im Südwesten des Geltungsbereichs soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Da der Seitenbach nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird und die geplanten bzw. vorhandenen Retentionsräume erhalten bleiben, wirkt sich das geplante Gewerbegebiet nicht negativ auf den Hochwasserschutz aus.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird zusätzlicher Quell- und Zielverkehr entstehen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind jedoch leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Im Laufe des Verfahrens wurde überprüft, ob eine direkte Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an die Arthur-Hecker-Straße möglich ist. Dadurch müsste der Verkehr nicht durch das Gewerbegebiet Lachental in Richtung Ortsmitte und von dort aus wieder über die Arthur-Hecker-Straße zum Ortsausgang fahren. Hierfür wäre im Bereich der Straße „Im Troppel“ ein neuer Verkehrsknotenpunkt erforderlich. Da die Streckenführung in diesem Fall jedoch an der Stelle durch das Kulturdenkmal Hochmittelalterliche Verhüttungsstätte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) führen würde, wo mit den meisten Funden zu rechnen ist, wurde die Planung wieder verworfen.
Die zu erhaltende Grünfläche zwischen dem Plangebiet und der Arthur-Hecker-Straße dient als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet und reduziert die negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet damit auf ein Minimum.

Die Planung sieht eine Entwässerung des Gebietes im Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz des Gewerbegebiets Lachental abgeleitet. Die dort vorhandenen Kanäle sind leistungsfähig genug, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das Regenwasser wird dagegen über einen Regenwasserkanal und offene Gräben in Richtung Süden abgeleitet und in den Seitenbach eingeleitet. Auch dieses Gewässer ist leistungsfähig genug, um das nicht verschmutzte Wasser aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

VIII. Standort- und Planungsalternativen

Weitgehend konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeiten sind in Weil im Schönbuch kaum vorhanden. Dies liegt zum einen an der besonderen naturräumlichen Situation, zum anderen an der hohen Bedeutung der Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzungen in Weil im Schönbuch. Dennoch muss eine weitere Entwicklung der Gemeinde möglich bleiben. Dem vorhandenen Bedarf an einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen und einer dementsprechenden Flächenausweisung für das Gewerbe ist Rechnung zu tragen.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Dadurch können bereits vorhandene Infrastrukturen ausgenutzt werden.

Eine Untersuchung der Standortalternativen fand im Rahmen der Flächennutzungsplanung statt. Für weitere Alternativprüfungen gab es keinen Anlass.

Nachdem es sich bei dem Plangebiet um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, waren für die Planung bereits einige Rahmenbedingungen vorgegeben. So sieht die Gesamtplanung des Gewerbegebiets Lachental bereits einen Anschluss des letzten Bauabschlitts an die Carl-Zeiss-Straße sowie die Ernst-Abbe-Straße vor. Weiterhin war die Nähe zum Seitenbach sowie die Tatsache, dass dieser auch zukünftig offen in einer naturnah gestalteten Grünfläche geführt werden muss, vorgegeben.

Dennoch hat die Gemeinde zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Alternativenprüfung der Gewerbeentwicklung in Auftrag gegeben, bei welcher verschiedene Planungsvarianten aufgezeigt und deren Realisierbarkeit überprüft werden sollten. Als Ergebnis kann der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf betrachtet werden, der aus den Vorzugsvarianten weiterentwickelt wurde. Dadurch werden viele Konfliktpunkte bereits im Vorfeld vermieden.

IX. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) zu erstellen. In diesem sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen wurde im Scoping vorgeschlagen und festgelegt. Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Zur Vermeidung oder Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen wirken sich Maßnahmen wie beispielsweise die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Arten zur Bepflanzung und der Wiedereinbau des Bodenaushubs (getrennt nach Ober- und Unterboden) vermindernd auf den Eingriff aus.

Als Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Pflanzgebote, Pflanzbindungen oder eine Pflanzliste festgesetzt werden.

Allerdings lassen sich Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in einem Gewerbegebiet nur schwer festsetzen, da diese den Gewerbebetrieb oft zu sehr einschränken. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen daher nicht ausreichend Möglichkeiten zur vollständigen Kompensation zur Verfügung. Daher wird der verbleibende Ausgleichsbedarf über externe Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang abgewickelt.

Einzelheiten zur Betroffenheit der Schutzgüter und zum Ausgleich des Eingriffs sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

X. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo durch die Planung möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Die durchgeführten Untersuchungen reichen nach Ansicht der Bearbeiter aus, das Bauvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zu beurteilen. Weiteren Begehungen wird kein nennenswerter Erkenntnisgewinn beigemessen. Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG können allerdings erst nach Vorliegen der endgültigen Planung abgeprüft werden.

Nachfolgend ist das Fazit der tierökologischen Voruntersuchung (mquadrat/Eich 10/2014) wiedergegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Untersuchungen auf die ursprüngliche Abgrenzung des Plangebiets beziehen. Zwischenzeitlich wurde der südliche kritische Teil entlang des Seitenbachs aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Die Ergebnisse können im Detail dem zugrundeliegenden Gutachten entnommen werden.

Vögel:
Das untersuchte Gebiet weist nur eine mittlere Eignung für die Vogelwelt auf. Dies erklärt sich aus dem Fehlen vogelrelevanter Strukturen wie Bruthöhlen oder dichtes Gebüsch. Zum Seitenbach hin werden die Strukturen günstiger. Auch im Umfeld liegen vogelrelevante Habitatstrukturen vor. Die durchgeführten Untersuchungen reichen aus, das Bauvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können.

Zauneidechse:
Im Gebiet liegt nur eine sehr geringe Habitateignung für die Zauneidechse vor, der zur Bebauung vorgesehene Bereich weist keine geeigneten Lebensräume auf. Im Bereich des Baches wurden 2 Individuen gesichtet, dieser Teilabschnitt ist nicht von Flächeninanspruchnahmen betroffen, so dass keine Lebensräume verloren gehen. Für die eventuell baubedingten Eingriffe werden in der weiteren Planung geeignete

Verminderungsmaßnahmen ergriffen. Weitere Untersuchungen sind aus Sicht der Bearbeiter nicht erforderlich.

Mollusken:
Da im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes am Bach kleinflächig Feucht- und Nassgrünland mit entsprechenden Zeigerpflanzen vorliegt und daher der Verdacht auf Vertigo-Arten des Anhangs IV gegeben ist, wurden die Randbereiche des Baches und des Grünlandes auf Anhang-IV-Arten der Mollusken untersucht, die Anhang-IV-Vertreter z.B. Vertigo angustior wurden jedoch bei der Untersuchung nicht festgestellt.

Tagfalter:
Bei der Grünlandbegehung wurden Wirtspflanzen für Tag- und Nachfalter vorgefunden, aus diesem Grund wurden im Sommer Kontrollen auf Vorkommen dieser Arten durchgeführt. Es konnten jedoch weder Imagines noch Larvalstadien oder Eier (auf Wiesenknopf-Blüten) ausfindig gemacht werden.

Sonstige Arten:
Die sonstigen Anhang-IV-Arten müssen aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung nicht weiter betrachtet werden.
Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes für die aufgeführten Arten und Artengruppen wird diese Vorgehensweise als ausreichend für die endgültige artenschutzrechtliche Prüfung erachtet.

XI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Fortführung der Carl-Zeiss-Straße sowie der Ernst-Abbe-Straße an das Straßensystem des bestehenden Gewerbegebiets angebunden. Damit ist über das bestehende Gewerbegebiet eine Anbindung an die K 1062 (Arthur-Hecker-Straße), welche einerseits in Richtung Ortsmitte und andererseits zur B 464 führt, gegeben.

Bebauung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet. Der Höhenbeschränkung durch die 110kV Freileitung im nördlichen Plangebiet wird ebenfalls Rechnung getragen.

Um das Gebiet einzugrünen und so einen landschaftsplanerisch homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, sind an den nord- und westlichen Rändern des Plangebietes öffentliche Grünzonen als Puffer geplant.

Die aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammerte Grünfläche entlang des Seitenbachs wirkt als Pufferzone und mindert damit die negativen Auswirkungen der Planung.

Bauabschnitte

Da es sich beim Plangebiet bereits um den Bauabschnitt 2 der Gesamtmaßnahme Lachental II handelt und eine Abschnittsbildung aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Gebietes keinen Sinn ergibt, wird die Erschließung und Bebauung des Plangebiets in einem Zuge

vorgenommen. Die sofortige Erschließung des gesamten Gebiets ist auch durch den vorhandenen Bedarf an zusätzlichen Gewerbebauplätzen gerechtfertigt.

2. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Entwässerungskanäle, die Wasserleitungen sowie die Erschließungsstraßen für die geplante Bebauung hergestellt. Die Maßnahme stellt den Bauabschnitt 2 der Gesamterschließung Lachental II dar. Der erste Abschnitt wurde bereits fertiggestellt.

Entwässerung

Das nachfolgend beschriebene Entwässerungskonzept basiert auf dem bereits im Jahre 1997 erstellten und genehmigten Wasserrechtsgesuch für das „Gewerbegebiet Lachental II / Zwischen den Wiesen“.
Hierbei wurden für die Regenwasserableitung Retentionsräume entlang des Seitenbaches geplant und bereits ausgeführt. Ebenso wurde der Seitenbach renaturiert.

Es ist geplant, das Gewerbegebiet im modifizierten Trennsystem wie folgt zu entwässern:

- Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen (Umschlagflächen, Schwerverkehr) werden in die geplanten Schmutzwasserkanäle eingeleitet.

- Der Regenabfluss der Dachflächen wird über die geplanten Regenwasserkanäle sowie den bestehenden Wassergraben zwischen BA I und BA II in den Seitenbach eingeleitet. In Bezug auf das Wasserrechtsgesuch vom 1997 wurde auf eine zusätzliche Retention / Rückhaltung des Regenwasserabflusses verzichtet, da diese bereits vorhanden sind. Nachdem die Berechnung der Retentionsräume im Bereich „Lachental I“ aus dem Jahr 1997 stammt, wurde eine Überrechnung mit aktuellen Datengrundlagen durchgeführt. Eine Anpassung bei der Bemessung des Retentionsraums war nicht notwendig.

- Zur Ableitung des Regenabflusses aus den Außengebieten ist ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Bebauungsplangrenze geplant.

Wasserversorgung

Es ist geplant, die Wasserversorgung im DIN System zu bauen. Die Anbindung an das bestehende Netz erfolgt an den dafür vorgesehenen Anschlussstellen in der Carl-Zeiss- und Ernst-Abbe-Straße.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an das angrenzende Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten sowie der Verkauf an letzte Verbraucher (Endverbraucher) sind ausgeschlossen. Damit wird den Bestrebungen der Gemeinde, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den Ortskernen existenzfähig zu erhalten, um eine Nahversorgung der Wohnbevölkerung zu sichern und um die städtebaulichen Strukturen mit verschiedenen Nutzungen und Angeboten im Kernbereich zu erhalten, Rechnung getragen. Die Festsetzung stützt sich dabei auf ein von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Oktober 2001 erstelltes Markt- und Standortgutachten. Das Markt- und Standortgutachten gibt die Grundzüge einer geordneten Gemeindeentwicklungsplanung durch ein sortiments- und standortbezogenes Leitbild an.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ortskernrelevanten Sortimenten ist durch das Gutachten bestätigt. Sofern ein Handwerksbetrieb oder ein Produzent eigene Produkte direkt vermarkten will, soll ausnahmsweise der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs bei einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² zugelassen werden.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollen die Belange der einzelnen Wirtschaftszweige aufgenommen und die Einkaufssituation der Bevölkerung erhalten werden. Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten der Gemeinde keinen geeigneten Standort hätten. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher finden in anderen Bereichen der Gemeinde geeignete Standorte.

Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (betriebszugehöriges Wohnungen und Vergnügungsstätten), da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden, zu Konflikten führen und die bestehenden Strukturen beeinträchtigen könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Durch eine Höhenstaffelung mit niedrigeren Gebäudehöhen im Norden und Westen des Plangebiets, wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte zum Ortsrand hin abgerundet. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bauweise

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Damit soll dem zukünftigen Grundstückseigentümer ein größerer Spielraum zur Verfügung stehen.

Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Parzellen ist auf 2.000 m² festgesetzt und gilt nur für Grundstücke, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 19 Abs. 1 BauGB entstanden sind. Damit kann das städtebauliche Ziel der Gemeinde, eine nicht zu kleinteilige Parzellierung im Gewerbegebiet zu erhalten und somit Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Größe in anderen Gebieten des Gemeindegebiets keinen Platz finden, Bauplätze zu bieten, gesichert werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen (Verkehrs)flächen und dem Gebietsrand freigehalten werden.
Offene Stellplätze können dagegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Lage zu ermöglichen.

Leitungsrechte

Im Norden des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung der Netze BW GmbH. Die darunterliegende Fläche ist mit einem Überleitungsrecht zugunsten von Netze BW belastet. Besonders in diesem Bereich orientieren sind die maximalen Gebäudehöhen an der Höhenlage der Leitung. Zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,0 Meter einzuhalten.

Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet soll begrünt werden, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft und eine Eingrünung entlang der Feldwege im Norden und Westen des Plangebiets zu erreichen. Die anzupflanzenden Gehölze sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

Pflanzung von Einzelbäumen

Um auch im Inneren des Plangebiets eine Durchgrünung zu erreichen, enthält der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen. So sind bspw. nicht überdachte private Stellplätze so anzulegen, dass für jeweils 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum gepflanzt wird. Weiterhin ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume der privaten Stellplätze können dabei angerechnet werden. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Bäume gemäß der Artenliste Pflanzgebote sichern einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs. Um die Flexibilität der Planungen im Gebiet zu ermöglichen, können die Baumstandorte aus erschließungstechnischen Gründen verschoben werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den Gebäuden im bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet und gewährleisten die harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Dachdeckung und Fassaden

Zur Vermeidung negativer Fernwirkungen sind glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon lediglich Anlagen zur Energiegewinnung. Für Fassaden sind aus demselben Grund keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig.
Durch das Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer soll ein Beitrag zum Schutz von Böden und Gewässern geleistet werden.

Werbeanlagen

Um Werbeanlagen nicht zu markant am Ortsrand in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine Eigenwerbung der Firmen zuzulassen, wird die zulässige Fläche auf insgesamt 8 m² beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. nicht zulässig.

Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische PKW-Stellplätze, deren Zufahrten sowie Zuwege wasserdurchlässig herzustellen. Anlieferungszonen, Umschlagflächen und Laderampen/Hofflächen sind aus Gründen des Grundwasserschutzes mit nicht durchlässigen Belägen herzustellen, von den wasserdurchlässigen Flächen abzugrenzen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Einfriedigungen und Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Festsetzungen zu Einfriedigungen und Stützmauern wird verhindert, dass zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche eine zu große Trennwirkung entsteht.
Aufgrund der steilen Topographie ist zu erwarten, dass die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke aufschütten oder abgraben, um eine ebene Fläche zu erhalten. Damit auch hier keine zu große Trennwirkungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken bzw. zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Flächen entstehen, sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

XII. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Umlegung erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

XIII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,4 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	**44.310 m²**	**100 %**
Verkehrsflächen (Straße + Gehweg)	3.920 m²	8,8 %
Landwirtschaftlicher Weg	835 m²	1,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.405 m²	7,7 %
Gewerbeflächen	**36.150 m²**	**81,6 %**