



Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan
„GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Oberndorf – Lindenhof

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 04.04.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	10
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	11
4.1 Übergeordnete Planungen.....	12
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	13
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	14
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	14
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	15
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	15
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	15
6. Städtebauliche Konzeption.....	15
6.1 Bauliche Konzeption.....	15
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	16
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	16
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	17
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	17
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	19
8. Sonstige Planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	21
8.1 Gewerbelärmimmissionen.....	21
8.2 Altlasten und Bodenverunreinigung.....	22
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
9.1 Art der Nutzung.....	23
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	24
9.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
9.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzungen.....	24
9.6 Versorgungsflächen.....	24
9.7 Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen.....	24
9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
9.9 Flächen für Leitungsrecht.....	25

9.10	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	25
9.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	25
9.12	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall.....	25
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	26
10.1	Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	26
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	26
10.3	Werbeanlagen.....	26
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	26
10.5	Einhausung von Abfallbehältern.....	26
10.6	Einfriedungen.....	26
11.	Anlagen.....	27

1. Planerfordernis

Das seit 1990 am heutigen Standort in Oberndorf-Lindenhof ansässige Unternehmen Mafell AG ist weltweit durch seine Maschinen für das Holzhandwerk bekannt. Um den heutigen Standort zu sichern und zu stärken ist es von Nöten, das bestehende Werk weiterzuentwickeln.

Das Konzept für die geplante Standortentwicklung sieht zunächst vor, das bestehende Betriebsgelände um einen Logistikneubau an der Westseite des Plangebiets zu ergänzen.

Der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II“ einschließlich 1. Änderung weisen für das vorliegende Gebiet teilweise zu kleine Baugrenzen aus, in welchen eine wirtschaftliche Weiterentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung und die damit verbundene Standortstärkung des Unternehmens nicht möglich ist.

Zudem müssen die bisher geltenden Höhenfestsetzungen im westlichen Teilbereich entlang der Landesstraße L419 für die geplante bauliche Erweiterung angepasst werden.

Um dem Unternehmen die geplante Betriebserweiterung und Standortsicherung und den aktuellen ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen ohne weiteren Flächenverbrauch zu ermöglichen, wird deshalb eine Änderung der bisher geltenden Bebauungspläne erforderlich. Gleichzeitig soll durch dieses Änderungsverfahren eine Anpassung der Festsetzungen und Regelungen an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse vorgenommen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Oberndorf-Lindenhof. Im Norden und im Osten grenzen weitere Gewerbeflächen an das Gebiet. Im Süden geht die Fläche in die freie Landschaft über, während sie im Westen durch die Landesstraße L419 begrenzt wird.

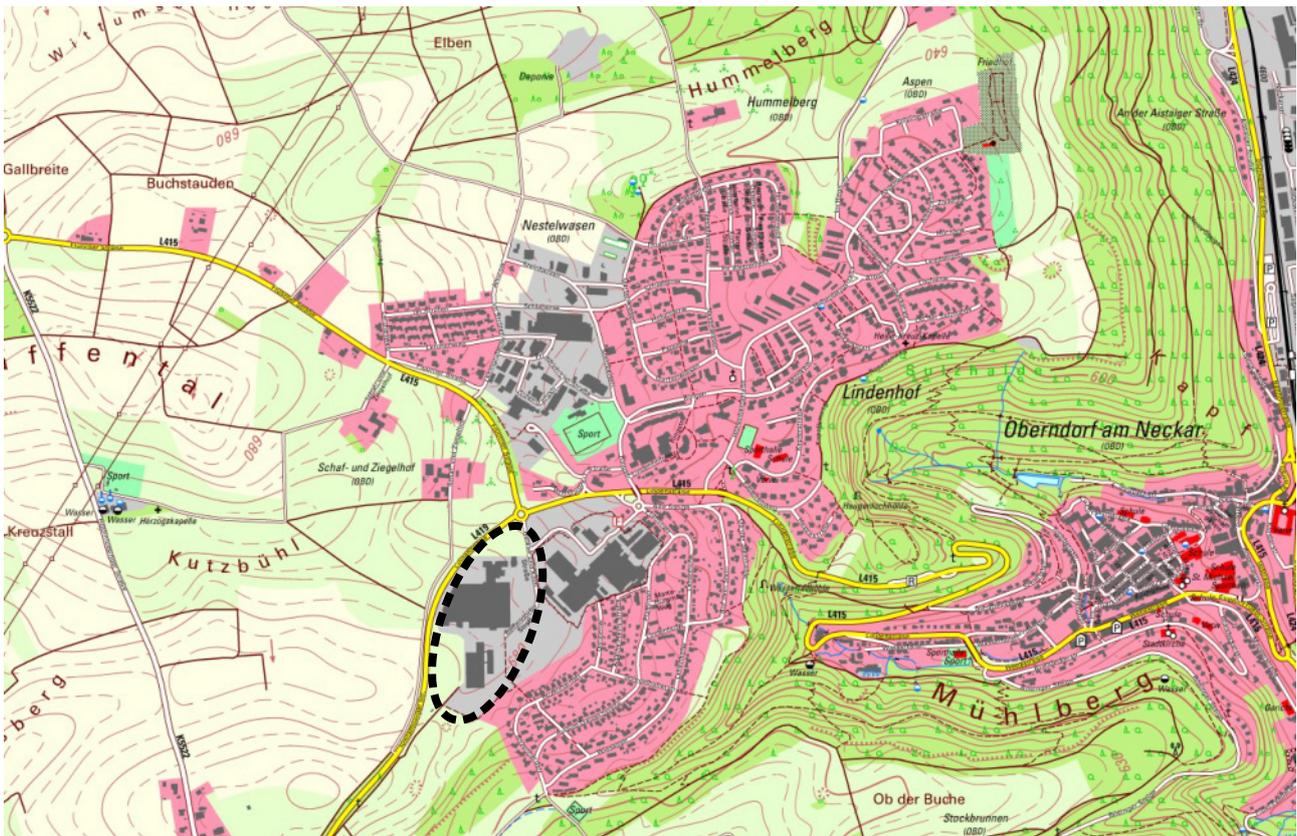


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 8,44 ha beinhaltet die Flurstücke 409 i.T., 422, 1074/6 i.T. (L419), 1395/1, 1395/2, 1396/1, 1396/2, 1397, 1404/3, 1404/8, 1446/15, 1798/2, 1799/1, 1800/1 und ist in der nachfolgenden Plandarstellung schwarz gestrichelt dargestellt.

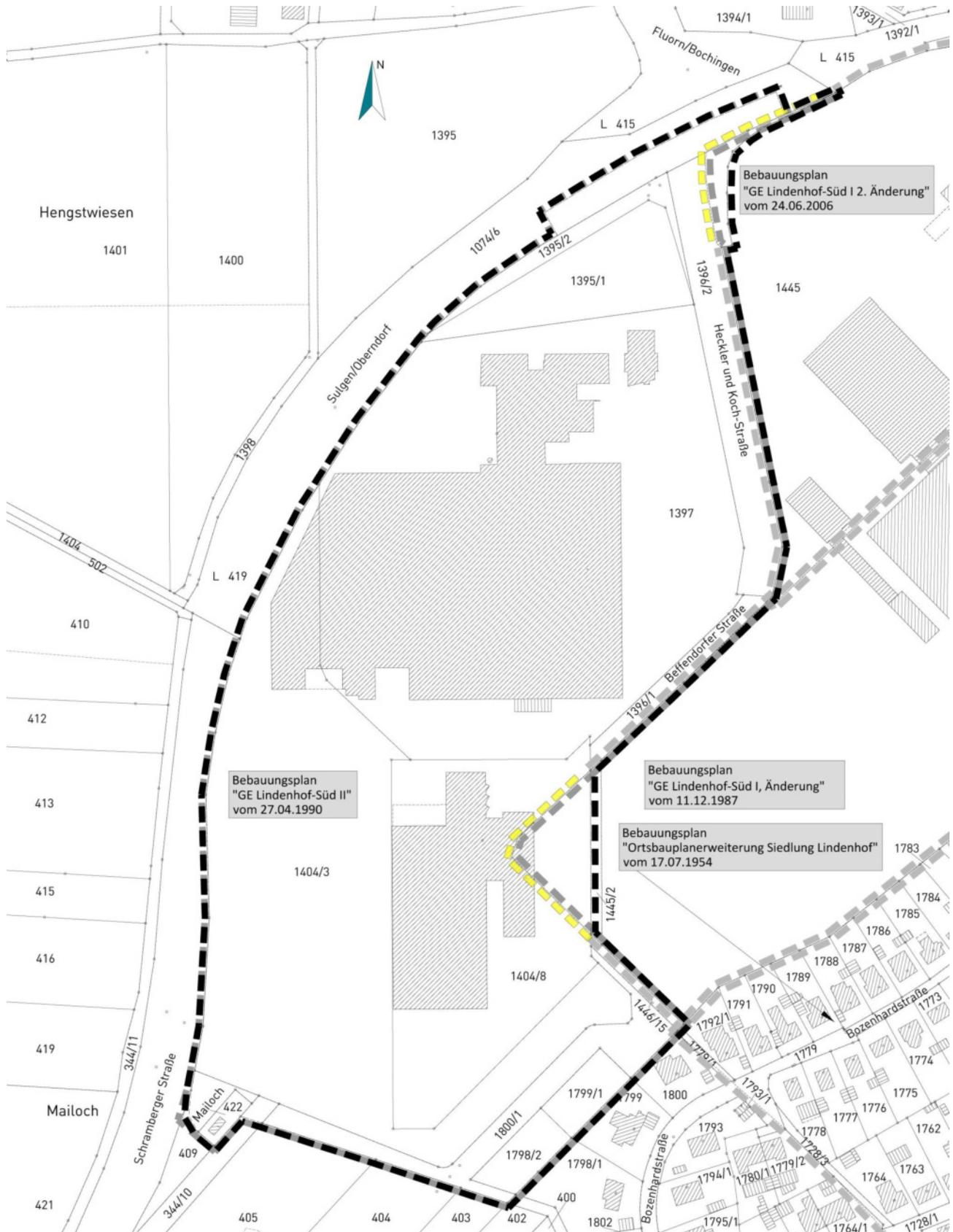


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB 20.000 qm bis weniger 70.000 qm und es wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauNVO in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls, vgl. Kap. 3.1.2)
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.1.1 zulässige Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 2 BauNVO

Die bereits bestehende gewerbliche Nutzung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II“ bzw. auf Grundlage von Teilflächen der angrenzenden Bebauungspläne „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“ bzw. „GE Lindenhof-Süd I 2. Änderung“ entstanden und hat eine Größe von ca. 4,70 ha.

Gewerbeflächen im Geltungsbereich des BPlan-Entwurfs "GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung"		Fläche	GRZ	zulässige Grundfläche §19 (2) BauNVO
Bestand / bebaut	genehmigt auf Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne	46.961 m ²	0,9	42.265 m ²
noch verfügbar	gemäß BPlan-Entwurf	21.185 m ²	0,9	19.067 m ²
Gesamt:		68.146 m²		61.331 m²

	Fläche	GRZ	zulässige Grundfläche §19 (2) BauNVO
zum Vergleich: noch verfügbare Gewerbeflächen gemäß rechtskräftigem BPlan:	18.920 m²	0,8	15.136 m²

Die durch den vorliegenden BPlan-Entwurf festgesetzte Gewerbefläche von ca. 6,81 ha ist bereits zu 69 % bebaut. Der noch nicht bebaute Anteil hat eine Größe von ca. 2,11 ha, bei der angesetzten Grundflächenzahl von 0,9 ergibt sich eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO von ca. 1,90 ha (also weniger als 20.000 m²). Der noch nicht bebaute Anteil im Plangebiet liegt damit noch unter der Schwelle der Vorprüfungspflicht.

Die vorgenannten Flächenangaben sind aus den nachfolgenden Plandarstellungen entnommen:



Abb. 3-1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“ (schwarz gestrichelt) auf Luftbild mit farbig hinterlegten bestehenden (hellblau flächig) und noch verfügbaren (dunkelblau schraffiert) Gewerbeflächen



Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“ (schwarz gestrichelt) auf den rechtskräftigen BPlänen mit farbig hinterlegten bestehenden (hellblau flächig) und noch verfügbaren (dunkelblau schraffiert) Gewerbeflächen

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.1.2 Überschlägige Prüfung der Umwelterheblichkeit in Anlehnung an den Kriterienkatalog von Anlage 2 zum BauGB

Merkmale des Bebauungsplanes

Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf ...			
... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Geltungsbereich liegt vollständig im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd II“ bzw. auf Teilflächen der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“ bzw. „GE Lindenhof-Süd I 2. Änderung“. Diese setzen wie die geplante Bebauungsplan-Änderung für den gesamten Planbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.</p> <p>Die Beurteilung der Zulässigkeit für einzelne Betriebe orientiert sich an den einschlägigen Richtlinien. Aus den Erfahrungen mit den bereits vorhandenen Produktionsstätten ergeben sich keine Hinweise, dass es durch die bisher bau- und betriebsbedingt eingesetzten Techniken und Stoffe zu erheblichen Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter gekommen ist.</p> <p>Aus der Art des Betriebes, der sich an diesem Standort erweitern möchte (Produktion Maschinen und Geräten für die Holzbearbeitung) ergeben sich keine Anhaltspunkte, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p><u>Regionalplan:</u> bestehende Siedlungs- (Gewerbe)fläche</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> bestehende Gewerbefläche</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Der Geltungsbereich liegt vollständig im Plangebiet rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Auch diese setzen für den gesamten Planbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest (Teilfläche im Südosten GEe). Es wird im Wesentlichen die Baugrenze, die zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl geändert.</p> <p><u>Sonstige übergeordnete Planungen:</u> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine genehmigte Gewerbefläche so optimiert werden, dass ohne neue Flächeninanspruchnahme ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für Logistik und Produktion geschaffen werden können.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Der Planbereich befindet sich außerhalb von Luftreinhalte- oder Aktionsplänen nach § 47 BImSchG oder von Lärminderungsplanungen nach den §§ 47a bis f BImSchG und auch nicht in deren Wirkungsbereich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele nationaler oder europarechtlicher Umweltschutzvorschriften betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Auswirkungskriterien

Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...			
... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Es handelt sich um die Änderung bereits genehmigter und bereits gewerblich genutzter Teilflächen eines Gewerbegebietes.</p> <p>Baubedingt können zusätzliche Immissionsbelastungen durch den Baustellenverkehr und die Baumaßnahmen im Gebiet entstehen. Diese sind jedoch zeitlich befristet.</p> <p>Betriebsbedingt entstehender Ziel- und Quellverkehr durch Lieferverkehr und durch die Beschäftigten wird über den vorhandenen Anschluss an die L419 bzw. L415 geleitet, ohne die sonstigen Siedlungsflächen zu beeinträchtigen.</p> <p>Erhebliche zusätzliche Flächenversiegelungen über das bereits derzeit zulässige Maß werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht vorbereitet.</p> <p>Durch die Änderung der Höhenfestsetzungen sind in Teilflächen höhere Gebäude zulässig als bisher. Dies betrifft insbesondere das südwestlich gelegene Baufeld mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 21 m bezogen auf die vorhandene EFH.</p> <p>Durch die Wahl des Standorts abgewandt von der Wohnbebauung im Südosten wird eine bedrängende Wirkung für den Siedlungsbereich vermieden.</p> <p>In Bezug auf das Landschaftsbild ist die bereits bestehende großvolumige Bebauung und die angrenzende L419 als Vorbelastung zu nennen, so dass keine besonders erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p> <p>Eine besondere Schwere der Umweltauswirkungen kann hieraus nicht abgeleitet werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es handelt sich um die Änderung bereits genehmigter und bereits gewerblich genutzter Teilflächen eines Gewerbegebietes. Erweiterungen in den Außenbereich erfolgen nicht, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht geändert. Damit kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch oder eine sonstige kumulative Wirkung ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Aus der Lage, der Art und des Umfangs der Planung sowie der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets und auch aus der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere oder erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Wirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind derzeit nicht ersichtlich, zumal es sich ausschließlich um die Änderung einer bereits genehmigten Gewerbefläche handelt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es handelt sich um die Teiländerung eines genehmigten Gewerbegebietes, das deutlich von den sonstigen Siedlungsflächen abgesetzt ist. Die Zufahrt erfolgt unverändert unmittelbar von der L419 bzw. L415 über einen Kreisverkehr, eine Erweiterung der Gewerbegebietsflächen erfolgt nicht, eine Verlagerung von Verkehrsströmen oder eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten. Es gibt keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Standortkriterien

Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Keine Beeinträchtigung oder Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand zu erwarten; Es handelt sich um das Gebiet rechtsverbindlicher BPläne, der überplante Bereich ist bereits gewerblich genutzt bzw. gewerblich nutzbar, östlich angrenzende Flächen werden ebenfalls gewerblich genutzt. Im Norden und Westen ist das Plangebiet durch Landesstraßen begrenzt, im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Südosten erst Grünflächen mit Gehölzbestand, dann Wohnbebauung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gesetzlich vorgegebene Kriterien [Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB]	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
		ja	nein
... folgende Gebiete:			
... Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Dies gilt auch für die bereits zulässige, genehmigte und vorhandenen gewerbliche Nutzung. Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt - zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Auf Grundlage der vorliegenden überschlägigen Prüfung der Merkmale der geplanten Bebauungsplan-Änderung, der Auswirkungskriterien und der Standortkriterien ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Verfahren und in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen wären und die der Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens auf Grundlage von § 13a BauGB entgegenstehen.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 84.379 m²	≅ 100,00 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 3.984 m ²	≅ 4,72 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 5.941 m ²	≅ 7,04 %
Anteil private Grünflächen	ca. 6.020 m ²	≅ 7,14 %
Anteil Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 288 m ²	≅ 0,34 %
Anteil Gewerbeflächen	ca. 68.146 m ²	≅ 80,76 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,9)		ca. 61.331 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Regionalplanfortschreibung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „GE Lindenhof-Süd II“ vom 27.04.1990 einschl. 1. Änderung
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L419 (Lindenstraße)

4.1 Übergeordnete Planungen

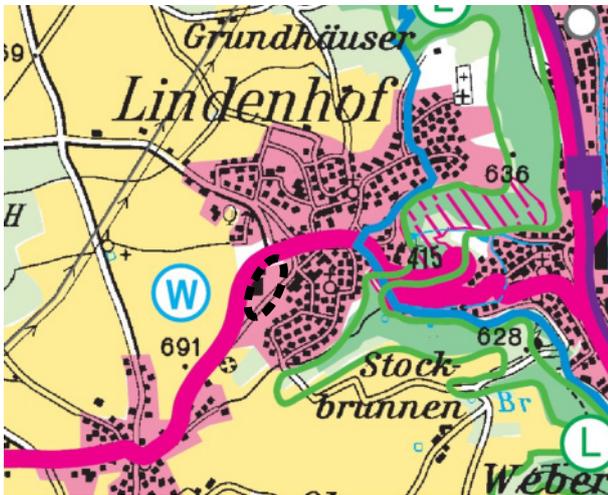


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

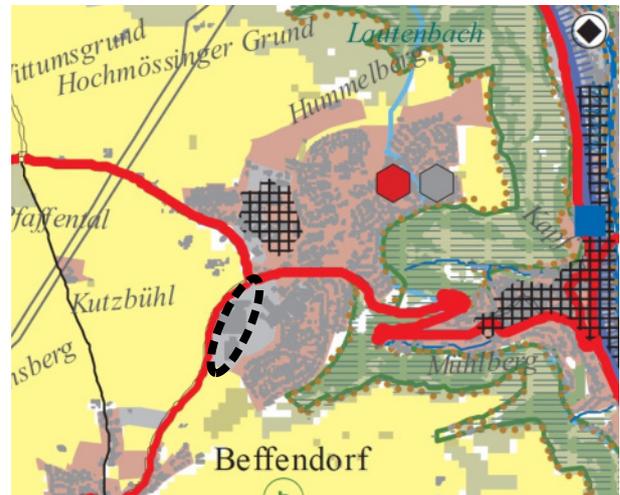


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. In der Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf) vom 03.12.2021 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

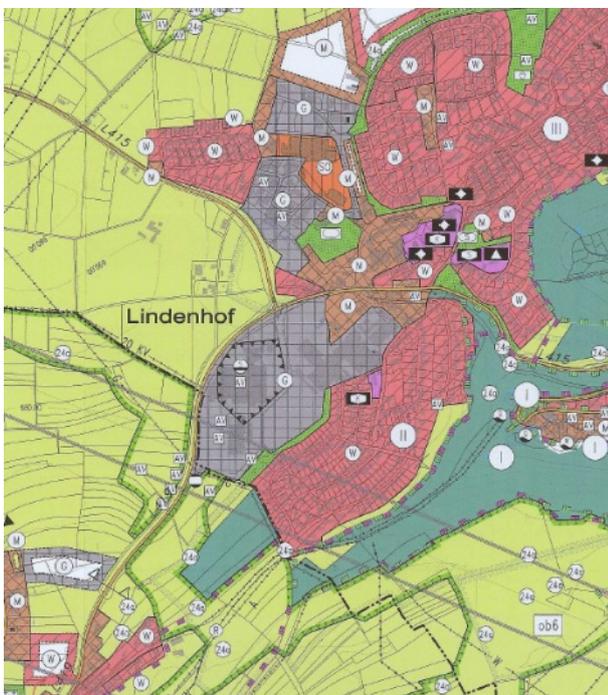


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf - Fluorn-Winzeln wird die Fläche als bestehende Gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd“ vom 27.04.1990 einschließlich 1. Änderung vollständig überplant.



Abb. 4-4: rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / -güter.

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf mit Schutzzone III und III A. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Rottweil vom ~~17.04.2004~~ 17.12.2004 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten. Weitere Hinweise werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 26.04.2023

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landesstraße L419. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Ausnahmen von dieser Regelung könnten im Einzelfall vom Straßenbaulastträger zugelassen werden.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Betriebsgelände mit innerbetrieblichen Verkehrsflächen
- Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- L419
- Gewerbeflächen
- Siedlungsflächen
- Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung im Zuge einer Nachverdichtung und die damit verbundene wirtschaftliche Standortsicherung der Mafell AG geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Die flächenhaften Abgrenzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nahezu unverändert übernommen und lediglich in Bezug auf die aktuellen Grundstücksflächen und den tatsächlichen Verlauf der Erschließungsstraßen angepasst.

Jedoch werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen optimiert und insbesondere die Höhenfestsetzungen für die Gebäude so angepasst, dass eine höhere und damit flächensparende Bebauung möglich ist. Insbesondere gilt dies für den südwestlichen Teilbereich, in dem eine Logistikhalle errichtet werden soll.

Die Grundflächenzahl wird von 0,8 auf 0,9 erhöht und auf die Festsetzung einer Baumassenzahl analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird künftig verzichtet.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die Äußere verkehrliche Erschließung, die auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne entstanden ist, bleibt unverändert.

6.2.2 Innere Erschließung

Die geplante bauliche Ergänzung (Logistikhalle) wird über die vorhandenen inneren Erschließungsstrukturen angebunden. Langfristig wird eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen.

6.2.3 Fuß- und Radwegeerschließung

Bestehende Rad- und Fußwegverbindungen bleiben erhalten und sind teilweise auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Öffentliche und private Grünflächen werden nahezu unverändert vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie dienen der randlichen Eingrünung der gewerbeflächen und enthalten Festsetzungen zur Erhaltung und zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Es werden die bestehenden Anlagen und Einrichtungen genutzt. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung ist über das jeweilige Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2BauGB Abs. 4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
biologische Vielfalt - Biotope	Das Plangebiet besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Flächen mit zugehörigen Erschließungsflächen, die auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden sind. Bei den noch nicht überbauten Bereichen handelt es sich im südwestlichen Teil um Ackerflächen, im nördlichen Teil um häufig gemähte Wiesenflächen. Feldheckenartige Strukturen befinden sich parallel zur Landesstraße im Westen, meist außerhalb des Geltungsbereichs sowie am südöstlichen Rand als festgesetzte Grünflächen mit Pflanzbindung.	Die Gehölzstrukturen bleiben analog zu den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes unverändert erhalten und werden im Süden durch eine zusätzliche Feldheckenpflanzung ergänzt. Die bereits durch die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes überbaubaren Acker- und Wiesenflächen sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit.
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.	Keine Betroffenheit
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den verwiesen wird (siehe BPlan-Unterlagen).	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Festgesetzt werden weitergehende Regelungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen und eine lückige Gehölzpflanzung zur Schaffung eines Ersatzhabitats für die Goldammer.
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich bei den Böden innerhalb des Geltungsbereiches um Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde. Der Bodentyp hat eine geringe Gesamtbewertung für den Bodenschutz (LN 1.83).	Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und weitere Gebäudeflächen gegeben. Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden werden verschiedene Maßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche zu einer Eingriffsminimierung für das Schutzgut führen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Betroffenheit
Grundwasser	<p>Die im Untergrund des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Lettenkeupers bilden schichtig gegliederte Kluft- (Sandsteinbänke) bzw. bereichsweise Karstgrundwasserleiter (Kalkstein- und Dolomitsteinbänke) im Wechsel mit Grundwassergeringleitern (Quelle LGRB). Das Gebiet weist eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktionen auf (nach Küpfer 2005/2016).</p> <p>Das komplette Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf).</p>	<p>Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung. Aufgrund der bestehenden bodenkundlichen Gegebenheiten und der Vorbelastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Trasse der Landesstraße (Damm bzw. Einschnitt) weist das Gebiet bereits eine überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate auf.</p> <p>Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Die bereits vorhandenen Bestandsgebäude blockieren potenzielle Kaltluftentstehungsflächen und Luftaustauschbahnen. Durch die Lage am Rande eines Gewerbegebietes werden vom Gebiet ausgehende Kaltluftabflüsse (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. angrenzenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken könnten, nicht erwartet.</p> <p>Lufthygienisch ist das Plangebiet durch verkehrsbedingte Emissionen (Landstraße im Westen und Nordwesten) sowie Emissionen des bereits bestehenden Gewerbegebietes bereits vorbelastet.</p>	Die Umsetzung des Vorhabens ist in Bezug auf das lokale Klima als wenig erheblich einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere auf Wohnsiedlungen, sind auszuschließen.
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das bauliche Erweiterung ist zwischen bereits bestehenden Gewerbegebäuden und einer Landstraße (Vorbelastung) geplant. Westlich und südlich grenzen strukturarme landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zu.</p>	<p>Durch die Änderung der Höhenfestsetzungen insbesondere im Bereich der Logistikhalle am südwestlichen Rand des Plangebietes wird die Bebauung von Westen aus der freien Landschaft künftig deutlicher (ca. 5,0 m höher) in Erscheinung treten.</p> <p>Durch die Festsetzung einer abgestuften maximalen Gebäudehöhe nach Osten hin ergeben sich aus Sicht der Ortslage keine erheblichen Veränderungen.</p>
Erholung	Am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg. Weitere Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Die Wegeverbindung bleibt unverändert erhalten.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).	keine
Mensch	Zu berücksichtigen sind insbesondere die Belange des Lärmschutzes für das östlich angrenzende Wohngebiet.	Es liegt ein Schallschutzgutachten zur geplanten Bebauungsplan-Änderung vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine weitere verträgliche gewerbliche Entwicklung auf Basis des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs auf der Grundlage einer einzelfallbezogenen Betrachtung und Untersuchung der jeweiligen Bauvorhaben möglich ist.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass neueren Erfahrungsberichten zufolge ein Rückzug der Fledermäuse in ihre Überwinterungsquartiere mit der derzeit beobachtbaren Klimaveränderung nicht mehr durchgehend der Regelfall ist. Da die derzeit bestehende Gesetzesgrundlage diesen Umstand noch nicht berücksichtigt, bleibt die oben genannte Schonzeit bestehen, es sind jedoch im Einzelfall angepasste Maßnahmen vor Beräumung oder Rodung notwendig. Hierzu zählt eine zeitnahe Kontrolle relevanter Strukturen vor deren Entfernung auf Fledermausbesatz (derzeit innerhalb des Eingriffsbereichs nicht vorhanden).
- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

Zulässig sind voll abgeschirmte (staubdichte) Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 Kelvin zulässig. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses sollte max. 40° C betragen.

CEF-Maßnahmen:

- Als Ausgleich für die Überplanung eines Goldammer-Reviere sind als naturschutzfachliche Maßnahme auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmenfläche (Pflanzgebot Gehölzgruppen mit Saum auf öffentlichen Grünflächen) als Ausgleich lückige Gehölzgruppen anzulegen. Der vorgelagerte Krautsaum ist in die Bereiche zwischen den Strauchgruppen auszuweiten. Die Gehölze sind als Niederhecke zu etablieren mit einer alternierenden, abschnittswisen Pflege innerhalb von maximal 3 - 5 Jahren. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung mit Hinweisen zur Pflege und Unterhaltung ist in den Festsetzungen enthalten.

Hinweise für zukünftige Planvorhaben:

- Mit dem Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) kommt eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1) besonders geschützte und dem Zugriffsverbot unterliegende Pflanzenart auf Flächen des Plangebietes vor. Bei zukünftigen Vorhaben ist diese Pflanzenart zu berücksichtigen und durch Einleiten geeigneter Maßnahmen zu schützen und/oder zu erhalten.

Artenschutzrechtlich bestehen bei Berücksichtigung der o.g. Vorgaben keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige Planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	- Betroffenheit s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Betroffenheit, s.u.</i>

8.1 Gewerbelärmimmissionen

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Osten des Plangebiets, wurde für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eine schalltechnische Untersuchung seitens eines Ingenieurbüros durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung des Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim (Gutachten Nr. 6722/1384A vom 21.11.2023) kommt zu folgendem Ergebnis:

8.1.1 Ausgangssituation

„Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "GE Lindenhof – Süd II" befinden sich Betriebsstätten der Firmen Mafell und Exeron. Ostseitig grenzt an das Plangebiet das Gewerbegebiet "Lindenhof - Süd I" an; die Gewerbeflächen in diesem Gewerbegebiet werden durch die Firma Heckler & Koch genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft beider Gewerbegebiete ("Lindenhof - Süd I" und "GE Lindenhof - Süd II") befindet sich die Wohnbebauung "Lindenhof".“

8.1.2 Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung

„Im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung wurde untersucht, welche Lärmeinwirkung die derzeitige Nutzung der Betriebsflächen innerhalb des Plangebiets "GE Lindenhof - Süd II" auf diese Wohnbebauung verursacht. Dabei wurde nachgewiesen, dass unabhängig von der Lärmvorbelastung durch das Gewerbegebiet "Lindenhof - Süd I" das Plangebiet "GE Lindenhof - Süd II" keinen unzulässigen Immissionsanteil verursacht, und zwar sowohl unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des Plangebiets durch die Firmen Mafell und Exeron als auch unter Berücksichtigung des Zusatzbeitrags durch die neue Logistikhalle der Firma Mafell.“

Vorausgesetzt wird dabei, dass bei der Firma Mafell im Falle eines nächtlichen Betriebs im Hallenteil "Montage" alle Fenster dieses Hallenteils zwischen 22.00 und 6.00 Uhr geschlossen sind. Außerdem müssen bei einem Nachtbetrieb in der Produktion die beiden nach Süden orientierten Tore des Hallenteils "Produktion" geschlossen sein. Ferner sei darauf hingewiesen, dass die zu erwartende Zusatzbelastung durch die geplante Logistikhalle mit Hochregallager nur auf der Grundlage einer vorläufigen Planung ermittelt wurde.

Eine detaillierte Prognose zur Bestimmung des Immissionsanteils dieser Logistikhalle und zur Festlegung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags auf der Basis aktueller Planunterlagen sowie unter Berücksichtigung eines ggf. modifizierten Nutzungskonzepts durchzuführen. "

Damit belegt diese Untersuchung, dass eine weitere verträgliche gewerbliche Entwicklung auf Basis des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs auf der Grundlage einer einzelfallbezogenen Betrachtung und Untersuchung der jeweiligen Bauvorhaben möglich ist.

8.2 Altlasten und Bodenverunreinigung

Folgende Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und im zeichnerischen Teil dargestellt. Für alle Flächen gilt:

Bei Aushubmaßnahmen ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Entsprechende Untersuchungen sind durchzuführen.

Altlastverdachtsfläche Nr. 00086-000 auf Flst.Nr. 1404/3 (Altablagerung "Mailoch-Nord")

Es handelt sich um eine Altablagerung auf der von 1940 bis 1972 zwei Dolinen mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurden. Die Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweismiveau 1 und dem Handlungsbedarf "B Entsorgungsrelevanz" bewertet.

Altlastverdachtsfläche Nr. 00465-000 auf Flst.Nr. 1404/8 (Altablagerung "Mailoch-Ost")

Es handelt sich um eine Altablagerung auf der von 1940 bis 1970 eine Doline mit Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweismiveau 1 und dem Handlungsbedarf "B Entsorgungsrelevanz" bewertet.

Altstandort mit Altlastverdachtsfläche Nr. 00375-000 auf Flst.Nr. 1397 („POND s Kosmetika")

An dem Standort gab es zur Zeit des Kosmetikherstellers einen Heizölschadensfall mit chemischer Schaumverunreinigung.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Analog zu den bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen werden wie selbstständige Einzelhandelsbetriebe, da dies dem Gebietscharakter nicht entspricht.

9.1.2 Gewerbegebiet (GE e)

Eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes wird ebenfalls in Anlehnung an die bisher geltenden Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zusätzlich als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind als Einschränkung nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Die städtebaulich angestrebte Hauptnutzung des Gebietes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist damit klar formuliert, jedoch wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung eine differenzierte Regelung insofern vorgenommen, dass die zulässigen Betriebe das Störniveau eines Mischgebietes nicht überschreiten dürfen. Um die angestrebte gewerbliche Nutzung hervorzuheben und eine Entwicklung zu einer Durchmischung mit Wohnen ausschließen zu können, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Die Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens ist jeweils auf Zulassungsebene nachzuweisen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Vorgaben für ein flächensparendes Bauen und dem Ziel einer Nachverdichtung im Bestand werden die Höhenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet und insgesamt erhöht. Dabei orientiert sich die Neuregelung am bereits genehmigten Bestand und insbesondere an der für die Logistikhalle erforderlichen Höhe.

Dabei wird auch weiterhin eine Höhenabstufung von Westen nach Osten beibehalten, um eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung von der Ortslage her zu vermeiden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie bisher in absoluten Zahlen im m ü NHN angegeben und somit eine Deckelung zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Schutz der naheliegenden Bestandsbebauung erreicht.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird auf 0,9 erhöht, so dass eine maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung des Bestands ermöglicht wird. Aus diesem Grund wird auch eine Beibehaltung der bisher festgesetzten Baumassenzahlen verzichtet.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von größer 50 m zu ermöglichen.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen, der Lage an der L 419 im Westen sowie der bestehenden Gashochdruckleitung im Süden des Gebietes und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

9.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der Zufahrt wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und rechtlich gesichert. Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um bestehende Geh- und Radwege im Süden des Gebiets.

9.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzungen

Aufgrund der im Süden des Geltungsbereichs befindlichen Gashochdruckleitung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „ Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung“ festgesetzt.

9.6 Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich zwei Versorgungsanlagen (Gas und Strom), welche zur Versorgung des Gebietes erhalten werden müssen. Diese werden über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

9.7 Führung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren. Insbesondere handelt es sich um

- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen,
- Regelungen zum Schutz des Grundwassers bei Dacheindeckungen,
- Vorgaben zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger,
- Vorgaben zur Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen,
- die Neupflanzung einer Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes als Ersatzhabitat für die Goldammer.

9.9 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen / Kanäle sicherzustellen

9.10 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Feldheckenpflanzungen auf öffentlichen und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind als durch Pflanzung freiwachsender standortgerechter Sträucher gemäß Pflanzliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird eine weitere Eingrünung der Gewerbeflächen vorgegeben und eine durchzuführende Ersatzpflanzung als Vorgabe aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

9.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist die vorhandene Grünstruktur zu sichern und nachhaltig zu erhalten.

9.12 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall

Der im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzte und bereits bestehende Lärmschutzwall wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes unverändert dargestellt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für das gesamte Gebiet ist die Wahl der Dachform frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bauweise umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen die das Gebiet und die Umgebung zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen.

10.3 Werbeanlagen

Da sich das Plangebiet an exponierter Lage direkt an der L 419 und im Übergang zur freien Landschaft befindet, werden restriktive Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des Gewerbegebietes sichergestellt werden.

10.5 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

10.6 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum zu vermeiden sowie zur Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.11.2023
2. 2. Änderung des Bebauungsplans „GE Lindenhof – Süd II“ in Oberndorf
- Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft
Gutachten Nr. 6722/1384A vom 21.11.2023, Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim
3. Höhenabwicklung (Geländeschnitte mit Höhenfestsetzungen) vom 04.04.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözinger



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Oberndorf am Neckar, den

.....
Matthias Winter (Bürgermeister)