

Zweckverband Gewerbepark ba´sic Kehl-Neuried

Bebauungsplan "ba´sic - Süd" auf Gemarkung Neuried

mit örtl. Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Zweckverband
Gewerbepark ba´sic

Satzungs-Fassung
Stand: 09.01.2019

Verfahrensablauf nachträglich aktualisiert



ba´sic
gewerbepark
kehl · neuried

Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	4
	Historie Fa. Graf	4
	Produktionsverfahren	6
	Flächenbedarf / -zuschnitt	7
	Logistik	8
II.	Verfahren	8
III.	Bestand / Topografie / bestehende Rechtsverhältnisse	9
IV.	Übergeordnete Planungen	10
IV.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein	11
IV.2.	Bestehender Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried	13
IV.3.	Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" (Stand: 7. Änderung)	13
IV.4.	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	14
V.	Vorhandene Untersuchungen / Rahmenbedingungen	14
V.1.	Standortsuche Fa. Graf (Variantenuntersuchung)	14
V.2.	Militärische Altlasten / Kampfmittel	15
V.3.	Sonstige Altlasten	16
V.4.	Störfallbetriebe	16
V.5.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	16
V.6.	Grundwasserschutz	17
V.7.	Hochwasserschutz	18
V.8.	Gewässer	19
V.9.	Waldabstand	19
V.10.	Baugrund	19
V.11.	Verkehrliche Erschließung	20
V.12.	Ver- und Entsorgung	20
V.13.	Immissionen	21
VI.	Planungsziele	24
VII.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	25
VII.2.	Maß der baulichen Ordnung	25
VII.3.	Bauweise	26
VII.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	26

VII.5.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	26
VII.6.	Nebenanlagen.....	26
VII.7.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	26
VII.8.	Zufahrtsverbote.....	27
VII.9.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	27
VII.10.	Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	27
VII.11.	Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung	28
VII.12.	Grünflächen.....	29
VII.13.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	29
VII.14.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	30
VII.15.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	31
VII.16.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	31
VII.17.	Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten	32
VIII.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	32
VIII.1.	Einfriedung.....	32
VIII.2.	Werbeanlagen.....	32
VIII.3.	Niederspannungsfreileitungen	32
IX.	Anlagen	33

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Erhöhung der wirtschaftlichen Leitungsfähigkeit des Raumes Kehl / Neuried wurde zu Beginn des Jahres 2002 der Zweckverband "Gewerbepark ELBA" – später "Gewerbepark ba´sic" – gegründet. Ziel des Verbandes ist die Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Der Zweckverband hat für das Plangebiet die Aufgabe eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 Abs. 1 BauGB übernommen und übt im Plangebiet die Planungshoheit in Vertretung der Verbandsmitglieder aus.

Der Zweckverband plant und erschließt das Verbandsgebiet, erwirbt und veräußert dort Grundstücke und errichtet und unterhält die dafür erforderlichen öffentlichen Einrichtungen.

Zur Umsetzung der Ziele des Zweckverbandes wurde in verkehrstechnisch günstiger Lage, direkt am Zubringer zum 2002 eröffneten neuen Rheinübergang Altenheim-Eschau, ein interkommunales Gewerbegebiet, der "Gewerbepark ba´sic" bereitgestellt. Auf Grund der Lage hat das Plangebiet nicht nur Bedeutung für die beteiligten Kommunen, sondern für den gesamten grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum Oberrhein, das zeigt sich auch in der großen Nachfrage ansiedlungswilliger Unternehmen.¹

Die Fa. Graf, marktführender Kunststoffhersteller im Bereich Regenwassernutzung mit Hauptsitz in Teningen, sucht seit 2016 einen geeigneten Standort für den Aufbau einer neuen Produktionslinie für Kleinkläranlagen. Aus der in der nachfolgend näher beschriebenen Variantenuntersuchung ging für die geplante Firmenansiedlung als verträglichster Standort der Bereich südlich der Landesstraße 98 zwischen der Landesstraße 75 und der bestehenden Biogasanlage auf Gemarkung der Gemeinde Neuried hervor.

Historie Fa. Graf

Die Fa. Otto Graf GmbH wurde 1962 als Hersteller von Behältern, Fässern und Tanks für den Weinbau gegründet. Innerhalb weniger Jahre entwickelte sich die Firma zum Marktführer auf diesem Sektor. Das hohe Potential der Regenwassernutzung wurde früh erkannt, so dass bereits 1974 die ersten Regentonnen und weitere Artikel zur Regenwassernutzung entwickelt und auf den Markt gebracht wurden. Dieses Geschäftsfeld wurde seither konsequent weiterverfolgt und entwickelt. Die Produkte sind heute zu 100% recycelbar. Über 80% der benötigten Rohstoffe gewinnt die Fa. Graf aus in Eigenregie aufbereiteten Postconsumer-Recycling-Rohstoffquellen. So wird hier unter anderen ca. 1/3 der Gesamtmenge des in Deutschland mittels

¹ Vergleiche: Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbepark ba´sic" vom 25.10.2014

Gelbem Sack gesammelten Polypropylens verarbeitet. Derzeit wird in Herbolzheim ein neues Rohstoffwerk zur Optimierung und Qualitätssteigerung der firmenintern benötigten Recycling-Rohstoffe errichtet.

Inzwischen beschäftigt die Fa. Graf weltweit ca. 440 Mitarbeiter an 10 Standorten, 250 davon in Deutschland. Die Produkte werden in über 70 Länder der Erde exportiert. Über 200 Schutzrechte unterstreichen die Stellung des Unternehmens als Innovations- und Marktführer für Regenwassernutzung.

Mit der Übernahme der Fa. KLARO, Bayreuth gehört die Fa. Graf auch zu den Großanbietern für Kleinkläranlagen. Auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte und der damit verbundenen geringen Abdeckung der Kanalinfrastuktur ist Frankreich derzeit einer der größten Märkte für Kleinkläranlagen. Darüber hinaus wird derzeit eine neue Technologie für eine stromlose und nahezu wartungsfreie Kleinkläranlage entwickelt, deren Zulassung auch für Ferienhäuser in Frankreich gelten wird. Die Technologie wird derzeit patentiert. Die Anlage befindet sich auf verschiedenen Prüffeldern, mit einer Zulassung Anfang 2018 wird gerechnet. 80% der geplanten Produktionsmenge ist für den französischen Markt bestimmt.

Für die Produktion dieser Kläranlage suchte die Fa. Graf seit Mitte 2016 einen Standort mit folgenden Ansprüchen:

- Unmittelbare Nähe zu Frankreich
- Flächenpotential für einen Aufbau der Produktionsstätte (Flächenbedarf für einen Zeitrahmen von 10 Jahren, 12 - 15 ha)
- Logistisch günstige Lage zwischen den bestehenden Werken in Tenningen, Herbolzheim und Dachstein (F)
- Gute Verkehrsanbindung
- Grundstückseigentümersituation geklärt, Zeitschiene abschätzbar
- Geeigneter Grundstückszuschnitt für produktive Abläufe
- Keine großen topografischen Bewegungen
- Anschluss an Fernwärme günstig aber nicht zwingend erforderlich
- Möglichst großer Abstand zur Wohnbebauung

Nach einer intensiven Variantenuntersuchung, in die auch früh schon das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung und der Regionalverband südlicher Oberrhein mit eingebunden waren, wurde der Standort "Gewerbepark ba´sic auf Gemarkung Neuried" und hier die Variante "Süd optimiert" als Vorzugsvariante eingestuft. Sie stellt die Variante dar, die alle zu berücksichtigenden Belange am besten berücksichtigt.

Produktionsverfahren

Im neuen Werk sollen hauptsächlich diese Kleinkläranlagen hergestellt werden. Für die Herstellung der Einzelteile sind drei verschiedener Produktionsverfahren erforderlich:

- das Rotationsverfahren

Die Stahl- oder Aluminiumform wird mit pulverisiertem Rohmaterial (z. B. Polyethylen oder Polypropylen) befüllt und auf einen Formträger montiert. Unter geregelter Erhitzung (190°C bis max. 320°C) und unter biaxialer Drehung der Form schmilzt der Kunststoff und legt sich schichtweise zunehmend an der Innenwand der Form ab. Sobald der Vorgang abgeschlossen ist wird die Form abgekühlt und das fertige Kunststoffteil wird der Form entnommen. Der Zyklus dauert etwa eine Stunde, deshalb eignet sich das Verfahren nur für kleinen und mittleren Teileserien. Durch das nahezu drucklose Verfahren sind die Produkte nahezu spannungsfrei und dadurch sehr robust. Es entstehen nahtlose Hohlkörper in verschiedensten Formen die für Wannen, Tanks, Gerätegehäuse, Kanus, Boote, WC-Kabinen, LKW-Radschürzen etc. Verwendung finden.

- das Blasverfahren

Beim Blasverfahren wird ein extrudierter oder spritzgegossener Vorformling durch Innendruck in die Kontur des Blaswerkzeugs gedrückt. Das Verfahren verläuft in mehreren Schritten. In der Regel wird zuerst ein Schlauch, meist aus Polyolefinen (PE-HD, PE-LD, PP) extrudiert. Hat er die erforderliche Länge so wird er abgetrennt, die Form schließt sich und wird in die Blasstation gefahren. Dort wird der Vorformling mittels Druckluft in die Form geblasen, dabei erhitzt sich das Material. Nach der Abkühlzeit wird das Formteil ausgeformt. Das Verfahren eignet sich zur Herstellung von Flaschen, Kanistern, Fässern aber auch KFZ-Benzintanks, Lüftungskanälen.

- Das Spritzgussverfahren

Mit diesem Verfahren werden komplizierte Formteile in hohen Stückzahlen produziert. Hierfür wird zuerst das Rohmaterial (Granulat oder Pulver) in einen zähflüssigen Zustand überführt und in eine Förderschnecke geleitet. Diese drückt das Material dann wiederum in ein Werkzeug. Danach wird das Werkzeug gekühlt und das Formteil ausgeworfen. Es entstehen vollwandige Formteile in nahezu beliebigen Formen. Die Größe wird bestimmt von der Zuhaltkraft der Maschine und der Leistungsfähigkeit der Spritzaggregate.

Die verschiedenen Anlagen erfordern unterschiedliche Rohstoffe, die jeweils den Anlagen zugeordnet angeliefert und gelagert werden. Die Lagerung und der Transport der Einzelteile zur Montage und Auslieferung sollen über möglichst kurze, kreuzungsfreie Wege erfolgen. Hierzu sind zentrale Lagerflächen vorteilhaft.

Flächenbedarf / -zuschnitt

Der Flächenbedarf von 12 – 15 ha ergibt sich aus den geplanten Produktionsmengen und den dafür erforderlichen Produktionsflächen, die auf einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 abgeschätzt wurden. Bei den zulässigen Gebäudehöhen wäre eine Mehrgeschossigkeit zwar prinzipiell möglich, auf Grund der sehr hohen Maschinenanforderungen (Gewichte, Bauhöhen etc.) können die Produktionshallen aber nur eingeschossig hergestellt werden. Zur Verdeutlichung: die vorgesehene Spritzgießmaschine hat ein Gewicht von ca. 550 to, die dazugehörigen Werkzeuge je über 100 to. Die Maschine für das Blasverfahren ist incl. Kran ca. 15 m hoch.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Maschinen zu erreichen ist es erforderlich, Produktionslose so zu planen, dass möglichst große Stückzahlen eines Produktes gefertigt werden können. Dies erfordert eine entsprechende Lagerkapazität. Derzeit vorgesehen ist ein Blocklager, das sich durch seine effiziente Flächennutzung auszeichnet. Die Einteilung eines Blocklagers ist gerade für große Stückzahlen gleichartiger, stapelfähiger Artikel geeignet. Es ist jederzeit flexibel an neue Anforderungen anpassbar und der Platzbedarf ist bei guter Übersichtlichkeit relativ gering. Die Lagerung der Waren in Hochlagern hingegen erfordert einen erheblich größeren Anteil an Fahrgassen, so dass die Flächenbilanz nahezu gleichbleibt. Jedoch ist die Flexibilität des Systems auf Grund der vorgegebenen Strukturen nur sehr gering, so dass zum einen Pufferflächen vorgehalten werden müssen, zum anderen aber immer wieder nicht nutzbare Restflächen entstehen.

Das Grundstück sollte so zugeschnitten sein, dass ein transparenter und effizienter Produktions- und Materialfluss gewährleistet werden kann. Hierzu sollten möglichst gleichgroße Produktionshallen rasterförmig angeordnet werden können. Der Werksverkehr sollte sich möglichst wenig mit der Anlieferung der Rohstoffe und dem Abtransport der Waren kreuzen, die Lagerflächen sollten von allen Produktionsbereichen auf kurzem Weg erreichbar sein.

Zur Unterbringung von Büro-, Entwicklungs- und Sozialräumen sind mehrgeschossige Verwaltungsgebäude vorgesehen.

Aus der Produktionsplanung für die nächsten 10 Jahre (Zeithorizont 2030) und den oben geschilderten Flächenerfordernissen ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 12 ha. Daraus resultierend sucht die Fa. Graf optimaler Weise eine Fläche von ca. 15 ha, als Untergrenze ist jedoch eine Fläche von 10 ha bei optimalem Grundstückszuschnitt ermittelt.

Logistik

Aus firmenlogistischen Gründen ist es erforderlich, dass das gesuchte Gelände an der Strecke zwischen den bestehenden Werken in Teningen / Herbolzheim und Dachstein in Frankreich (westlich von Straßburg) liegt da bereits ein interner Rohstoff- und Warenverkehr auf dieser Strecke zwischen diesen Werken besteht, in den das neue Werk einfach mit eingebunden werden könnte. Die effizientesten Streckenverbindungen führen entweder über Emdingen, den Rheinübergang bei Marckolsheim nach Schlettstadt und von dort über die französische Autobahn A 35 und die D 500 nach Dachstein, oder über die deutsche Autobahn A 5 bis Offenburg und von dort über die Landesstraße L 98 über den Rheinübergang bei Eschau ebenfalls auf die französische Autobahn A 35 / A 352 bis Dachstein, wobei die zweite Variante über die besser ausgebauten Straßen verfügt. Die sich derzeit im Bau befindliche Westumfahrung Straßburg (geplante A 355), die 2020/21 in Betrieb gehen soll, wird diese Anbindung noch deutlich verbessern.

Gewünscht ist ein grenznaher Standort auf deutscher Seite, mit sehr guter Anbindung nach Frankreich, da hier –im Gegensatz zu Deutschland- kein leistungsfähiges Stückgut-Speditionsnetzwerk vorhanden ist. In Deutschland holen Nahverkehrs-LKWs die Gesamtladungen beim Produzenten ab und fahren diese an einen Umschlagpunkt (z. Bsp. DHL in Herbolzheim oder DSV in Lahr). Von hier werden die Waren dann auf Fernverkehrs-LKWs umgeladen und in die Zielregion transportiert, wo die Ware wieder auf Nahverkehrs-LKWs verteilt wird. Diese Kompetenz ist in Frankreich auf Grund der weniger dichten Besiedlung nicht vorhanden. Hier werden kleine LKW-Stückgutladungen im Werk abgeholt und direkt in die Lieferregion fahren. Die Produkte müssen somit entweder nach Dachstein zur Auslieferung verbracht werden, was sehr kosten- und zeitintensiv ist, oder in unmittelbarer Grenznähe zur direkten Auslieferung bereitgestellt werden.

II. Verfahren

Die Ansiedlung eines großen, der Region stark verbundenen Produktionsbetriebs wird von den beiden Kommunen Kehl und Neuried nicht zuletzt auf Grund der zu erwartenden Arbeitsplätze unterstützt. Die geplante Gewerbeansiedlung benötigt aber zur Sicherung des Standortes und für zukünftige Entwicklungen ein entsprechendes Flächenpotential.

Auf Grund der derzeit noch nicht näher zu definierenden Gebäudestrukturen für den Entwicklungszeitraum größer 5 Jahre kann kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb als Angebotsplanung im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der

Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 12.12.2017 in öffentlicher Sitzung des Zweckverbandes "basic" beschlossen und am 04.05.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried und in der Kehler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 04.05.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried und in der Kehler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 27.08.2018 einschließlich seiner Begründung wurden vom Zweckverband "basic" in öffentlicher Sitzung am 25.09.2018 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 05.10.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried und in der Kehler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von 15.10.2018 bis 16.11.2018 ausgelegt.

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Offenlage nochmals geringfügig geändert (Lage des Strietgrabens). Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb wurde von § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB gebraucht gemacht. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung betroffenen Behörden (LRA, Baurechtsamt und LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) beschränkt. In der Öffentlichkeit konnten durch die Planänderung keine Betroffenheiten entstehen, weshalb diese nicht erneut beteiligt wurde.

Der Zweckverband "basic" hat am 12.02.2019 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 09.01.2019 als Satzungen beschlossen.

Der Bebauungsplan entwickelte sich ursprünglich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde im

Parallelverfahren aber punktuell geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis am 05.04.2019 genehmigt und ist mit der Veröffentlichung am 03.05.2019 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

III. Bestand / Topografie / bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Interkommunalen Gewerbe parks ba´sic sowie des südlich angrenzenden Plangebietes befindet sich am südlichen Rand des Kehler Ortsteiles Goldscheuer, an der Gemarkungsgrenze Kehl / Neuried. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 98, die von der deutschen Autobahn BAB A5 in westlicher Weiterführung direkt über den Rheinübergang Altenheim-Eschau (N353 / N83) zur französischen Autobahn A35 führt. Westlich des Baugebiets führt die wichtige Nord-Süd-Verbindung der Landesstraße 75 (ehemals Bundesstraße 36) unmittelbar am Baugebiet entlang.

Im Norden grenzt der bestehende Interkommunale Gewerbe park Ba´sic an das Plangebiet, im Westen Waldflächen des Gewanns "Unterer Wald" nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen des regionalen Grünzugs an das Plangebiet.

Das Gelände ist nahezu eben, ohne große Geländebewegungen auf einer Höhe von ca. 143,50 m über Normalnull (ü. NN.).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,3 ha und liegen im Verbandsgebiet des Zweckverbandes ba´sic. Die Flächen des zukünftigen Baugrundstücks befinden sich im Besitz der Gemeinde Neuried, der Verkauf der Flächen an den Zweckverband ba´sic wurde in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Neuried vom 19.07.2017 einstimmig beschlossen.

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser wird im Parallelverfahren punktuell geändert. Der Bebauungsplan ist, sofern die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam wird, genehmigungspflichtig.

IV. Übergeordnete Planungen

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

IV.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein

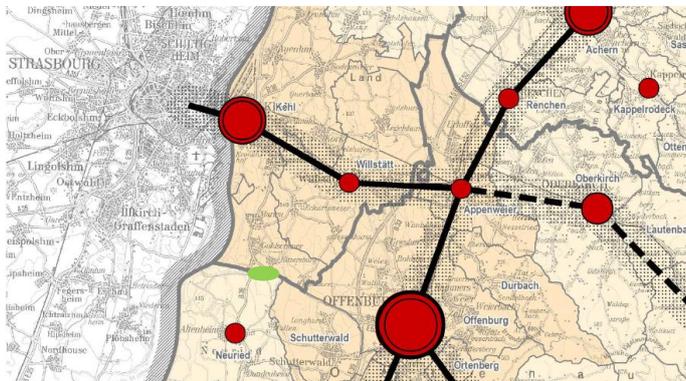


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 22.09.2017

Der Planbereich liegt unmittelbar an der südlichen Mittelbereichsgrenze des Mittelzentrums Kehl. Die angrenzende Gemeinde Neuried auf deren Gemarkung der Planbereich liegt, ist als Kleinzentrum, das Gebiet als Ländlicher Raum im engeren Sinne gekennzeichnet.

Die Stadt Kehl, als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ist in der Kategorie B geführt, das bedeutet, dass für Siedlungsbereiche Orientierungswerte bis 20 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Die Gemeinde Neuried ist in der Kategorie C geführt, hier ist ein Orientierungswert von 10 Hektar anzusetzen.

Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Neuausweisung des Gewerbegebietes "ba´sic – Süd" vorgesehene Gewerbeflächen entsprechend der folgenden Flächenbilanz aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Flächenbilanz:

Neuausweisung Gewerbegebiet "ba´sic – Süd"	ca. 10,4 ha
Aufgabe der Sonderbaufläche "Holztrocknung"	ca. - 6,2 ha
Aufgabe der Gewerbefläche östlich der Eschauer Allee	ca. - 1,3 ha
Differenz	ca. 2,9 ha

Beide Gemeinden haben aufgezeigt, dass ihnen derzeit nur noch geringe Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Alle sonstigen, bereits ausgewiesenen aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen sind entweder bereits an Gewerbebetriebe verkauft oder für diese reserviert.

Die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen (gemäß Ergebnis der Flächenbilanz) für eine bedarfsorientierte, standortgebundene Einzelansiedlung eines regionalen Unternehmens erfolgt im Vorgriff auf die anstehenden Fortschreibungen der Flächennutzungspläne Neuried und Kehl.

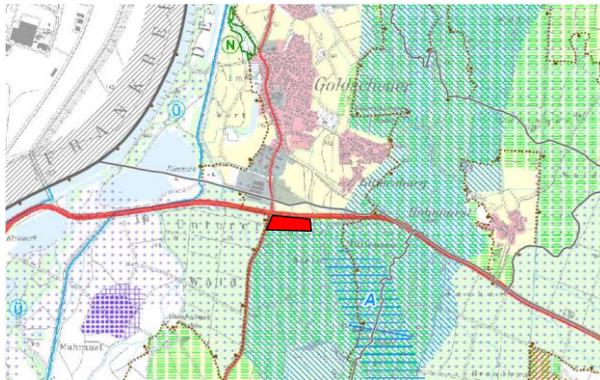


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 22.09.2017

Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet zum einen innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Vorranggebietes) liegt, darüber hinaus aber auch im Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit HQ₁₀₀-Ausnahmevorbehalt. Der Vorbehalt bezog sich auf die, zum Zeitpunkt der Planreife des Regionalplans noch nicht abschließend vorliegenden Hochwassergefahrenkarten. Die zwischenzeitlich fertiggestellte und veröffentlichte Fassung verzeichnet den Bereich als Überflutungsfläche bei einem Hochwasserereignis HQ_{extrem} und liegt folglich außerhalb der Abgrenzung des aktuellen Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Weitere Vorbehalte liegen nicht vor, das Vorhaben ist somit diesbezüglich zulässig.

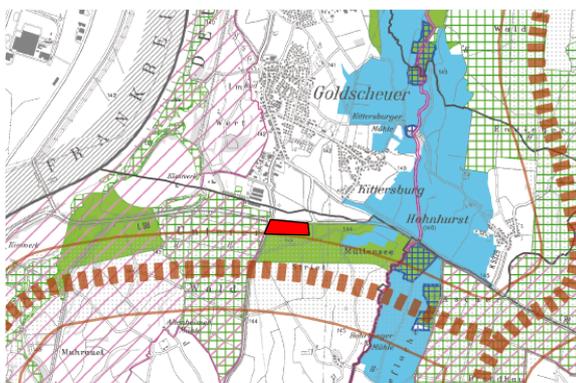


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan südlicher Oberrhein; Raumanalyse Schutzgut Arten und Lebensräume: Biotopverbund; Stand: Sept. 2013

Die Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges wird neben der grundsätzlichen Funktion, der Sicherung und Entwicklung eines großräumigen, gemeindeübergreifenden Freiraumverbundes, gemäß Landschaftsrahmenplan südlicher Oberrhein näher definiert als Tangierung eines Wildtierkorridors. Eingriff und Auswirkungen werden im Umweltbericht bewertet.

Um den Forderungen des Regionalplans gerecht zu werden, wurde der Flächenbedarf so weit wie möglich optimiert (minimiert) und so nah wie möglich an die bestehenden Strukturen (Bauflächen entlang der Landesstraße 98) herangeführt. Für die Abweichung von den Zielen der Raumordnung, hier dem regionalen Grünzug insbesondere des Biotopverbunds

(Wildtierkorridors) wurde eine Zulassung bei der Raumordnungsbehörde beantragt (Zielabweichungsverfahren). Der Planungsausschuss des Regionalverbandes hat der Zielabweichung zugestimmt. Der entsprechende Zulassungsbescheid wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 19.06.2018 an die Gemeinde Neuried übermittelt.

IV.2. Bestehender Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried



Abbildung 4: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried; Stand: 7. Änderung rechtswirksam seit 30.09.2016

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried ist die Fläche zwischen der Landesstraße 75 und der Zufahrt zum Biomassekraftwerk, südlich der Landesstraße 98 als geplante Gewerbefläche verzeichnet, allerdings mit dem Vermerk "von der Genehmigung ausgeschlossen". Die Darstellung ist somit als nicht existent zu werten, die Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich einzustufen.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 wurde die Fläche des Sondergebietes "Geothermiekraftwerk, Biomassekraftwerke und Holz Trocknung" in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zur Genehmigung dieser Fläche war seinerzeit ein Zielabweichungsverfahren wegen des Eingriffs in den regionalen Grünzug erforderlich. Grundlage für die damalige Zustimmung war der, nur durch die Kombination der beiden Kraftwerke entstehende, wirtschaftliche Betrieb der Geothermie und der aus der Abwärme des Biomassekraftwerks entstehende Synergieeffekt durch einen großen Wärmeabnehmer (in diesem Fall eine Holz Trocknungsanlage).

IV.3. Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" (Stand: 7. Änderung)

Im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" wurde die betroffene Fläche bereits schon einmal überplant, wurde aber im Zuge der Plangenehmigung aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen. Aus diesem Verfahren stammende Untersuchungen und Vorgaben (wie zum Beispiel die Kampfmittelkartierung oder die

schalltechnischen Untersuchungen) werden teilweise in das vorliegende Verfahren übernommen.

IV.4. **NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte²**

Der den Geltungsbereich querende Strietgraben wird im amtlichen digitalen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) geführt, stellt jedoch auf Grund seiner saisonal sehr eingeschränkten Wasserführung ein eher untergeordnetes Gewässer dar. Die nächstgelegenen übergeordneten klassifizierten Gewässer mit Gewässerrandstreifen von 10 m Breite und besonderen Regelungen bei der Flächenbewirtschaftung gemäß Wasserrahmenrichtlinie sind die Schutter im Osten und die Schütterle im Südwesten des Geltungsbereiches außerhalb des wasserrechtlich relevanten Wirkraumes der Planung.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Offenlandbiotope (Feldhecken und Schilfröhricht entlang des Strietgrabens) tangiert.

Die L 75 trennt im Westen den Geltungsbereich von den FFH- und SPA-Gebieten im Bereich des Unteren Waldes. Im Osten befindet sich in ca. 650 m Abstand das Vogelschutzgebiet (SPA) Kinzig-Schutter-Niederung. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich mit > 1 km Abstand außerhalb des Wirkraumes für die in diesen Schutzgebieten relevanten Arten.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Vorprüfung der Natura 2000 Verträglichkeit der Baugebietsplanung mit den Erhaltungszielen bzw. den Schutzzwecken der im Wirkraum relevanten Natura-2000-Gebiete durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage zur Begründung beigelegt.

V. **Vorhandene Untersuchungen / Rahmenbedingungen**

V.1. **Standortsuche Fa. Graf (Variantenuntersuchung)**

Im Zuge der Standortsuche der Fa. Graf wurde eine umfangreiche Variantenuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis die Ausweisung des vorliegenden Geltungsbereiches als zukünftige Ansiedlungsfläche hervorgeht.

Untersucht wurden Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten in Deutschland und Frankreich sowie Neuansiedlungen im Bereich bestehender Gewerbeflächenangebote im Landkreis Emmendingen, im Bereich Neuenburg / Bremgarten, sowie in den Städten Ettenheim und Offenburg. Vorrangiger Punkt, warum diese Standorte nicht weiter verfolgt wurden war der Mangel an ausreichend großen Flächen. Lediglich der potentielle Standort Lahr konnte ein Flächenangebot von ca. 12,5 ha anbieten, das

² Siehe auch Umweltbericht in der Anlage zur Begründung

Gelände hat aber, neben anderen negativen Faktoren, einen für die Fa. Graf nicht nutzbaren Grundstückszuschnitt, weshalb der Standort ebenfalls nicht weiterverfolgt wurde.

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Zweckverbandes "Gewerbepark Ba´sic" wurden mehrere Flächen untersucht, die bis auf die Variante südliche der Landesstraße 98 ebenfalls aus verschiedenen Gründen verworfen wurden.

Erste Vorabstimmungen ließen aber erkennen, dass die sogenannte "Variante Süd" viele Belange berücksichtigt und als aussichtsreich eingestuft wird, vorausgesetzt, die Funktion des Wildtierkorridors kann durch entsprechende Maßnahmen weiterhin sichergestellt werden.

Zur Verringerung des allgemeinen Flächenbedarfs und der Eingriffe in den Regionalen Grünzug sowie zur Sicherstellung eines Bypasses als Ergänzung zum Wildtierkorridor wurde die Variante Süd optimiert. Die Bebauung wurde zu Lasten der im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen zweiten Baumreihe und des südlichen geplanten Radwegs entlang der Landesstraße 98 näher an diese herangerückt. Im Süd-Westen wurde der Geländezuschnitt dahingehend geändert, dass ein 50 m breiter Bypass als Wildtierkorridor zwischen dem neuen Baugelände und den Flächen des Geothermie- bzw. Biomassekraftwerks erhalten bleibt. Weitere Flächeneinsparungen konnten durch Anordnungen von Parkdecks in Gebäuden erreicht werden.

Durch die veränderte Lage und weitere interne Flächenoptimierungen ergibt sich ein ca. 20.000 m² geringerer Flächenbedarf gegenüber der ursprünglichen Variante Süd.

Das verbleibende Grundstück ist auf Grund seines optimalen Zuschnitts mit einer Größe von knapp über 10 ha immer noch ausreichend dimensioniert. Am Grundstückszuschnitt und der Ausnutzung ergeben sich hierdurch für die Fa. Graf vertretbare Einbußen.

Diese Variante wird im Verfahren weiterverfolgt.

Die Variantenuntersuchung ist näher dargestellt in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuried.

V.2. **Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" eine multitemporale Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen als Folge militärischer Einwirkungen im Zeitraum zwischen dem 26.12.1944 und 14.05.1945 vorgenommen. Die Auswertung hat

Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. (Nähere Informationen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019 – siehe Anlage)

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

V.3. **Sonstige Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Nachfolgender Hinweis wird in den Bebauungsplan dennoch aufgenommen: "Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen."

V.4. **Störfallbetriebe**

Das Biomassekraftwerk Neuried ist in der Liste der Störfallbetriebe im Ortenaukreis aufgeführt und gilt nach §2 der Störfallverordnung der 12. BImSchV als Betriebsbereich der unteren Klasse, es gelten entsprechend die Grundpflichten des ersten Abschnittes der 12. BImSchV. Nach dem Konzept des Betreibers, der badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG, Freiburg, zur Verhinderung von Störfällen können Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlage außerhalb des Betriebsbereiches (der Grundstücksgrenzen) keine relevanten nachteiligen Auswirkungen verursachen. Es sind somit keine weiteren Vorkehrungen für das Plangebiet zu treffen.

V.5. **Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Das Archäologische Stadtkataster Baden-Württemberg soll als qualifizierte Planungsunterlage bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behilflich sein. Durch die Ausweisung archäologisch relevanter Bereiche werden diejenigen Areale einer Stadt gezeigt, in denen bei Bodeneingriffen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege notwendig wird.

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege. Dennoch können im

gesamten Plangebiet archäologische Funde auftreten (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.). Dies ist umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

V.6. Grundwasserschutz

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung.

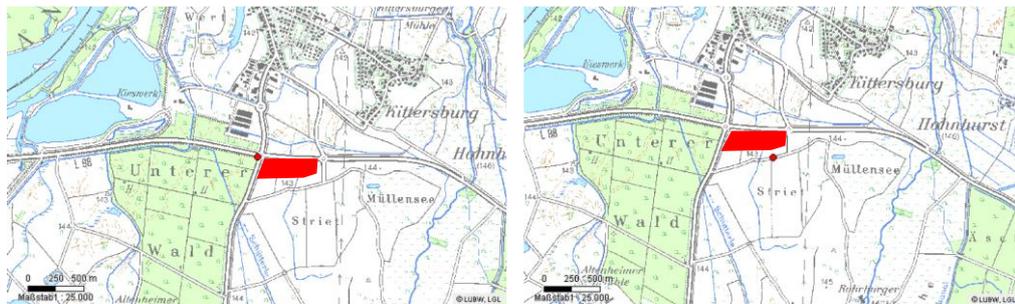


Abbildung 5: Standorte der Grundwassermessstellen 131/065-0 und 136/065-5

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ba´sic Süd" auf Gemarkung Neuried liegt genau zwischen den Grundwassermessstellen 131/065-0 und 136/065-5. Beide Pegel grenzen nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Werte für die beiden Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand	mittlerer Grundwasserstand	höchster Grundwasserstand	mittlerer höchster Grundwasserstand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
131/065-0	140,38 m ü. NN	141,23 m ü. NN	142,46 m ü. NN	141,92 m ü. NN
Plangebiet (gemittelt)	140,87 m ü. NN	141,54 m ü. NN	142,66 m ü. NN	142,10 m ü. NN
136/065-5	141,36 m ü. NN	141,85 m ü. NN	142,85 m ü. NN	142,28 m ü. NN

Bei Hochwasserereignissen, kann trotz umfassender Vorsorgemaßnahmen (Kulturwehr Kehl-Straßburg) ein Überschreiten der Grundwasserstände nicht

restlos ausgeschlossen werden, so dass von Grundwasserständen bis in den Bereich der vorhandenen Geländeoberkante (GOK) ausgegangen werden muss.

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Im Fall eines Retentionsbetriebes beim Kulturwehr Kehl / Straßburg und der Polder Altenheim in Verbindung mit einem stärkeren Niederschlagsereignis muss damit gerechnet werden, dass die Grundwasserstände die Geländeoberkante erreichen.

V.7. Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Der Großraum Neuried / Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein und unweit der beiden Rhein-Polderflächen in Neuried-Altenheim ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm wurden viele Deiche im Ortenaukreis in den letzten Jahren von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert.

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind in Baden-Württemberg die ersten Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Aue-landschaft wiederherzustellen. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Auswirkungsbereiches der Hochwasserschutzanlagen Kulturwehr Kehl/Straßburg und Polder Altenheim.



Abbildung 6: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} aus. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Nach dem neuen Hochwasserschutzgesetz II, welches am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78 b WHG) einzustufen. Bei dessen Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.



Abbildung 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungstiefen) des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

V.8. **Gewässer**

Das Grundstück wird von einem Gewässer 2. Ordnung, dem "Strietgraben" durchflossen. Das Gewässer ist in seiner Funktion zu erhalten.

V.9. **Waldabstand**

Der Abstand einer potentiellen Bebauung (Baugrenze) zu den nächstgelegenen Waldflächen im Westen beträgt mindestens 45m. Gesonderte Anforderungen an den Brandschutz sind hierdurch nicht erforderlich.

V.10. **Baugrund**

Nach den Bodenerkundungen, die 2006 im Vorfeld der Planungen zum Biomassekraftwerk durch das Büro Roth und Partner durchgeführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass versickerfähige Böden (Mittelsande und

Fein- bis Mittelkiese) in geringen Tiefen ab ca. 1,00 m unter Geländeoberkante angetroffen werden können.

Die unter dem Oberboden anstehenden Deckschichten in Form von sandigen Schluffen sind witterungsanfällig und wenig tragfähig – eine Verdichtung sowie eine Bodenverbesserung mit Kalk oder alternativ ein Bodenaustausch wurde seinerzeit vorgeschlagen.

Die Ergebnisse wurden durch die zwischenzeitlich durchgeführten Baugrunduntersuchungen bestätigt.

V.11. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Landesstraße 98 und die Kraftwerkstraße. Das umliegende Straßennetz ist ausreichend dimensioniert um den Zusatzverkehr aufnehmen zu können.

V.12. **Ver- und Entsorgung**

Gas / Strom / Medien:

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßennetz vorhanden.

Wasser:

Da das Gelände nicht mit vertretbarem Aufwand an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden kann und nur geringe Mengen Frischwassers benötigt werden, ist eine Eigenwasserversorgung vorgesehen.

Hierzu soll ein Trinkwasserbrunnen errichtet werden, der das Werk mit Trinkwasser nach entsprechender Aufbereitung versorgen soll. Fehlendes Brauchwasser soll ebenfalls aus dem Trinkwasserbrunnen gefördert werden.

Zur Feststellung der Fördermöglichkeiten und Wasserqualitäten wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen eine Probebohrung mit Pumpversuch durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage beigefügt. Die Randbedingungen für die Wasserentnahme, -aufbereitung und Qualitätskontrolle sind in Abstimmung mit dem LRA zu definieren. Für die Wasserentnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Schmutzwasser:

Die Stadt Kehl verlegt von der Pumpstation am Quartiersplatz im bestehenden Baugebiet "ba´sic" eine neue Schmutzwasserleitung nach Süden, entlang des Strietgrabens bis an die nördliche Grundstücksgrenze des neuen Baugebiets. Hier wird eine neue Pumpstation errichtet, die die schadlose Ableitung der Schmutzwässer in den bestehenden Kanal sichert. An diese Pumpstation sind die Schmutzwasserleitungen des neuen Baugebiets

anzuschließen. Zur Sicherung der Andienung wird eine entsprechende Dienstbarkeit privatrechtlich gesichert.

Da das Gebiet in der ursprünglichen Planaufstellung für den Bebauungsplan "ba´sic" bereits beinhaltet war, wurden die Flächen bei der Dimensionierung der Kanäle auch bereits berücksichtigt und sind für den zusätzlichen Anschluss ausreichend.

Regenwasser:

Das Bodengutachten hat ergeben, dass sich der Untergrund mit einer Durchlässigkeit von 10^{-4} m/s gut für die Versickerung der Oberflächenwässer eignet. Der empfohlene Mindestabstand der Sohle von Versickerungsanlagen von 1m zum mittleren jährlichen Hochwasser ist zum derzeitigen Gelände nicht gegeben. Da die Erdgeschossfußbodenhöhe jedoch ca. 0,70m über dem derzeitigen Gelände liegt, kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Grundwasserabstand hergestellt werden kann.

Löschwasser

Die erforderlichen Löschwassermengen sollen durch Regenwasser gespeiste Tanks sichergestellt werden.

V.13. **Immissionen**

Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" in 2003 wurde durch das Büro ita, Wiesbaden das Gutachten vom 10.10.2003 zur "Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Planungsgebiet" erstellt.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden für das Teilgebiet Süd die Flächenschallquellen der Teilflächen S1 bis S8 in einem Rechenmodell definiert. Die Emissionspegel wurden aus dem Gutachten übernommen. Hiermit wurden die Beurteilungspegel für die relevanten und in dem Gutachten untersuchten Immissionspunkte IP 1 bis IP 3, IP 6 bis IP 16 sowie den neuen Immissionspunkt "Stockfeld II" berechnet.

In dem nächsten Schritt wurde das Plangebiet als eine zusammenhängende Flächenschallquelle definiert. Die ursprünglich geplanten innenliegenden Straßenflächen wurden der neuen Gewerbefläche zugeschlagen.

In mehreren Rechenläufen wurde der Emissionspegel der neuen "Gesamtfläche" schrittweise soweit angepasst, bis an den genannten Referenzpunkten die in dem Gutachten ausgewiesenen Beurteilungspegel eingehalten werden. Als Ergebnis ergibt sich ein näherungsweise ermittelter, zulässiger Tagespegel von 63 dB(A)/m² und ein Nachtpegel von 59 dB(A)/m².

Bei dieser Berechnung wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Tatsächlich wird der Lärm durch bereits bestehende Gebäude gemindert. Somit wurde hier der ungünstigste Fall berechnet.

Als Anhaltswert für Gewerbeansiedlungen wird (in Anlehnung an die DIN 18005) in der Regel ein Flächenpegel von 60 db(A) (Tag/Nacht) angenommen. Die Fa. Graf arbeitet zwar im Dreischichtbetrieb (24/7), die Produktion erfolgt aber ausschließlich in geschlossenen Hallen. Die Teile- und Warenauslagerung in die Außenflächen erfolgt in der Regel nur tagsüber. Die Kommissionierung und Abholung der Waren sowie die Anfuhr von Rohstoffen erfolgt grundsätzlich im Tagzeitraum. Darüber hinaus ist derzeit vorgesehen die Gebäude entlang der L98 am den nördlichen Grundstücksrand anzuordnen, so dass der Lärm durch die eigenen Firmengebäude zusätzlich abgeschirmt wird. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Lärmemissionen unter dem obigen Richtwert und dem ermittelten Flächenpegel liegen und die ursprünglichen Beurteilungspegel an den Immissionsorten markant unterschritten werden.

Der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionswerte kann erst nach Vorliegen der konkreten Bebauung des Geländes, im Zuge des Bauantragsverfahrens erbracht werden. Hierbei sind die zum Zeitpunkt des Antrags vorliegenden Randbedingungen (z. B. die Gebietseinstufungen an den relevanten Referenzpunkten) zu überprüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Verbleibt die zu betrachtende Belastung aus dem Verkehrslärm der Landesstraße 98. Auch hierzu kann das Gutachten zur "Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Planungsgebiet" (aufgestellt im Zuge Bebauungsplanes "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" 2003 durch das Büro ita, Wiesbaden) herangezogen werden. Im Zuge dieses Gutachtens wurde die Verkehrsbelastung 2015/20 für den Bereich der L 98 östlich des Kreisels L98/B36 (heute L75) von 15.368 KFZ_{tags} und 1632 Kfz_{nachts} (DTV 17.000 Kfz) prognostiziert. Tatsächlich ist die Verkehrsbelastung aber mit einem DTV von 11.203 Kfz³ in diesem Straßenabschnitt deutlich niedriger und verzeichnet dazu in den vergangenen zwei Jahren noch eine leicht abnehmende Tendenz. Die Übernahme der Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten von 2003 sind somit als "worst case" anzusehen und übertragbar. Daraus folgend wurden für das Gebiet südlich der

³ Quelle: Auswertung der Automatischen Straßenverkehrszählungen des Regierungspräsidiums Tübingen, Landesstelle für Straßentechnik für das Jahr 2017(online-Abfrage: <https://www.svz-bw.de/dauerzaehlstellen.html?dauerid=75121205>)

Landesstraßen 75 und 98 die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 übernommen.

Geruch

Die Fa. Graf wird auf dem Grundstück Kunststofftanks im Rotations- und Blasverfahren herstellen. Hierzu werden die Rohstoffe in einem weitgehend geschlossenen Kreislauf erhitzt, geformt und ausgekühlt. Bei den Rohstoffen handelt es sich überwiegend um Reinrohstoffe. Diese werden zum Teil direkt zugekauft, teilweise aber auch durch Recycling gewonnen. Hierzu errichtet die Fa. Graf -in Herbolzheim derzeit ein "Kompetenzzentrum Rohstoffe", in dem Wertstoffe aus Kunststoff zu hochwertigem Regranulat verarbeitet werden. Durch die Verwendung dieser Reinrohstoffe entstehend bei der Umformung grundsätzlich kaum Gerüche. Die Abluft aus der Produktion mit einer noch verbleibenden, sehr geringen Geruchsbelastung wird über eine Abluftanlage über die Hallendächer nach außen transportiert. Bei einer Hallenhöhe von >10m und einer Entfernung von ca. 700m zur nächsten Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass es hier zu keinen Geruchsbelastungen kommen wird.

Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg erfolgen flächenhafte Feinstaubmessungen über das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Aus dem online Daten- und Kartendienst der LUBW lässt sich für den Bereich südlich von Goldscheuer für das Jahr 2010 eine Mittlere PM10-Belastung von 20 µg/m³ (einzuhaltender Grenzwert für PM10 ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m³) und eine Grenzwertüberschreitung >50 µg/m³ an 10-12 Tagen ermitteln. Für das Prognosejahr 2020 liegt die mittlere Belastung mit 17 µg/m³ und eine Grenzwertüberschreitung >50 µg/m³ an 3 Tagen sogar noch deutlich darunter.

Da durch die Ansiedlung der Fa. Graf keine neuen, nennenswerten Feinstaubbelastungen ausgehen, kann angenommen werden, dass die 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr, ab der Städte verpflichtet sind Luftreinhaltepläne aufzustellen, auch weiterhin deutlich unterschritten werden.

Stickstoffoxide (NO2)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden. Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 39. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m³.

Der Geltungsbereich liegt zwar direkt an den Landesstraßen 75 und 98, sonst aber im weitgehend offenen, ländlichen Gebiet. Aus dem online Daten- und Kartendienst der LUBW lässt sich für den Geltungsbereich für das Jahr 2010 ein berechneter Wert von 20 µg/m³ und ein Prognosewert für 2020 von 13 µg/m³ ermitteln.

Es kann festgestellt werden der Jahresmittelwert für NO₂ unterhalb des zum Schutz der menschlichen Gesundheit über ein Kalenderjahr gemittelten Immissionsgrenzwert für NO₂ von 40 µg/m³ liegt. Und auch hier sind durch die Ansiedlung der Fa. Graf keine neuen, nennenswerten Luftbelastungen zu erwarten.

VI. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes und die Ansiedlungsmöglichkeit der Fa Graf geschaffen.

VII. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich wird in Weiterführung der Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" und auf Grund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Nutzungszulässigkeiten erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan jedoch mit spezieller Ausrichtung auf den geplanten Gewerbebetrieb.

Die besondere Art der Fertigung macht eine, gegenüber den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan, höhere zulässige Lagerfläche erforderlich. Im Unterschied zur meist üblichen Lagerung der fertigen Produkte und zur Kommissionierung der Waren wird hier auch ein Rohteilelager benötigt, da die Teile zum einen sehr groß sind und darüber hinaus mehrere Tage zum Auskühlen und Aushärten benötigen bevor sie weiterverarbeitet werden können. Im Gegensatz zu den Lagerflächen für die Fertigwaren und die Kommissionierung werden die Lagerflächen für die Rohteile aber weitgehend unbefestigt belassen.

VII.2. Maß der baulichen Ordnung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,8 der nach §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete. Um einen hohen Ausnutzungsgrad und eine große Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks zu gewährleisten aber dennoch ein städtebaulich verträgliches Bauvolumen zu sichern wurde die Baumassenzahl (BMZ) mit 5,0 festgesetzt. Auf dieser Basis konnten die Produktionsflächen zur Minimierung des Eingriffs in den Regionalen Grünzug auf ein Mindestmaß verkleinert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit maximal 25 m am nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic". In diesem Bereich sind außerdem 12 Silos mit einem Durchmesser von je 7 m und einer maximalen Höhe von 30 m zulässig. Eine abweichende Anzahl von Silos bzw. andere Durchmesser sind ebenfalls zulässig, sofern das entsprechende Gesamtvolumen (ca. 13.850 m³) nicht überschritten wird. Die maximale Höhe darf hierdurch nicht überschritten werden. Um den Übergang zur freien Landschaft aber verträglicher zu gestalten, wird die zulässige Maximalhöhe nach Süden auf 20 m gemindert. Für die verschiedenen Höhenfestsetzungen sind separate Nutzungsbereiche (GE1 und GE2) im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 144,20 m Höhe über NN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der Erschließungsstraße (in diesem Fall die

Kraftwerkstraße im Osten) von der das Grundstück erschlossen wird. Zur Gewährleistung einer minimalen Flexibilität in der Bauausführung wird zusätzlich eine zulässige Abweichung von 50 cm zugelassen.

VII.3. **Bauweise**

Für den Bereich des GE wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand herzustellen sind, jedoch ohne Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge.

VII.4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Bau-
grenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

VII.5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück hergestellt werden, sofern keine sonstigen Einschränkungen (Grünflächen, Gewässerrandstreifen, Freihaltebereiche entlang der Landesstraßen) vorliegen.

Zum bewussten Umgang mit versiegelter Fläche wird festgesetzt, dass sofern im östlichen Grundstücksteil (nahe dem zukünftigen Haupteingang) Gebäude errichtet werden, im Erdgeschoss auf mindestens 2/3 der darüberliegenden Geschossfläche, entweder ein Garagengeschoss ausgebildet werden muss oder das Gebäude muss aufgeständert werden und im Erdgeschoss befinden sich dann offene Stellplätze. Auf 1/3 der Erdgeschossfläche dürfen Nutzungen wie beispielsweise Treppenhäuser, Haustechnikräume, Toiletten, Empfangsräume hergestellt werden.

VII.6. **Nebenanlagen**

Ein Erfordernis für Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebietes ergibt sich erst aus der tatsächlichen Nutzung des Geländes. Die Festsetzung stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

VII.7. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

VII.8. Zufahrtsverbote

Die Zufahrt auf das Firmengelände von den Landesstraßen ist grundsätzlich untersagt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der bestehenden Wirtschaftswegeinmündung im Westen an die L75. Hier ist die Andienung eines Mitarbeiterparkplatzes zulässig, sofern die Leistungsfähigkeit der Einfahrt über ein Verkehrsgutachten nachgewiesen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist⁴. Hierzu wurden verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Berechnung der Qualitätsstufen und die Analyse der Anfahrsicht haben ergeben, dass den Verkehrsfluss auf der Landesstraße nur sehr gering beeinflusst wird und die Verkehrssicherheit, auch nach dem Anschluss des Parkplatzes, weiterhin gewährleistet ist. Entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind für einen Parkplatz mit einer Kapazität von maximal 25 Kfz keine baulichen Änderungen an der Landesstraße erforderlich. Da diese Beschränkung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich ist, erfolgt eine Festsetzung über den städtebaulichen Vertrag. Hierin wird aufgenommen, dass von der Landesstraße 75 über die derzeitige Einmündung des Wirtschaftsweges die Andienung eines Mitarbeiterparkplatzes mit maximal 25 Stellplätzen zulässig ist.

Das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchungen wurde mit der zuständigen Fachbehörde (LRA Ortenaukreis, Straßenbauamt) abgestimmt. Der resultierende Bericht ist in der Anlage beigelegt.

Die Zufahrten für Kunden sowie die An- und Abfuhr von Rohstoffen und Waren sind nur aus der Kraftwerkstraße zulässig.

VII.9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort und Rahmenbedingungen für die Entnahme von Grundwasser als Eigenwasserversorgung werden zur Sicherung einer verträglichen Wasserentnahme und Nutzungsqualität sind mit den Fachämtern abzustimmen und im Rahmen eines Antrags für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Wasserentnahme näher zu erläutern.

VII.10. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im gesamten Gewerbegebiet ist, zur Einsparung fossiler Energien, die Nutzung solarer Energien auf den Gebäudedächern zulässig. Die maximalen

⁴ Die grundsätzliche Zulässigkeit und die zu erbringenden Vorgaben und Abstimmungen wurden am 22.09.2017 im Rahmen einer Besprechung mit den zuständigen Fachbehörden des RP Freiburg, des LRA Ortenaukreis sowie der Polizei abgestimmt. Die ergänzenden verkehrstechnischen Untersuchungen sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Gebäudehöhen dürfen durch Aufbauten zur Solarnutzung jedoch nicht überschritten werden.

Der geplante kunststoffverarbeitende Betrieb plant darüber hinaus die Nutzung der Abwärme der angrenzenden Biogasanlage. Die Nutzung wird aber nicht zwingend vorgeschrieben.

VII.11. **Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung**

Schmutzwasser

Von der bestehenden Schmutzwasserleitung im Bereich des Gewerbegebietes ba´sic wird parallel zum Strietgraben eine neue öffentliche Schmutzwasserleitung bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des neuen Baugebietes verlegt. Zur Sicherung einer schadlosen Ableitung wird hier ein Schmutzwasserpumpwerk hergestellt, an welches die privaten Entsorgungsleitungen angeschlossen werden müssen.

Regenwasser

Der gesammelte Abfluss von befestigten Flächen soll zwischengespeichert und versickert werden – angestrebt ist eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Abflussveränderung zu erreichen. Durch offene Versickerungsflächen können neben der klimatischen Ausgleichswirkung zudem Schad- und Nährstoffe aus der Luft und von befestigten Flächen aufgenommen, teilweise zurückgehalten und durch die Bodenorganismen abgebaut werden.

Die Versickerung erfolgt vorrangig über belebte Bodenzonen. Soweit erforderlich werden Substrate mit entsprechenden Reinigungsleistungen und bauaufsichtlicher Zulassung eingesetzt.

Die Erlaubnis zur Versickerung der Oberflächenwässer wird über ein wasserrechtliches Verfahren im Zuge des Bauantrags- bzw. Kenntnisgabeverfahrens beantragt. Ein Teil der Regenwässer soll als Brauchwasser zurückgehalten und unter anderem auch in der Produktion eingesetzt werden. Das abschließende Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser wird im Zuge der konkreten Anlagenplanung erstellt und erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Neuried und dem LRA Ortenaukreis. Im Zuge des erforderlichen Antrags für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung der Oberflächenwässer wird das Entwässerungskonzeptnäher erläutert. Die hierfür erforderlichen Voruntersuchungen (Baugrunduntersuchungen) liegen bereits vor und sind in der Anlage beigefügt.

Zur Minimierung der durch Stellplätze versiegelten Flächen wird darüber hinaus festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden müssen.

VII.12. Grünflächen

Der öffentliche Grünstreifen entlang der Landesstraße 98 einschließlich des vorhandenen Baumbestandes dient als Straßenbegleitgrün. Innerhalb des Streifens liegen Böschungen und Mulden zur Straßenentwässerung.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sind beidseitig des Gewässerrandstreifens entlang des Strietgrabens jeweils 5 m breite, private Grünflächen festgesetzt. Diese sichern die Freiraumfunktion an zentraler Stelle und setzen das Gestaltungskonzept des Gewerbeparks ba´sic nach Süden fort.

VII.13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Strietgraben

Der Strietgraben ist als Gewässer zweiter Ordnung verzeichnet. Die wasserwirtschaftliche Abflussfunktion des Grabens ist derzeit jedoch durch einen starken Bewuchs und ein zugewuchertes Grabenprofil nur sehr eingeschränkt vorhanden und daher wasserwirtschaftlich von eher untergeordneter Bedeutung, eine Ertüchtigung im Bestand nicht beziehungsweise nur sehr eingeschränkt möglich. Aufgrund von betrieblichen Anforderungen auf dem Firmengelände beziehungsweise zur Optimierung der bebaubaren Flächen soll der Strietgraben innerhalb des Plangebietes verlegt werden. In diesem Zuge kann dann auch die Wiederherstellung/Ertüchtigung der wasserwirtschaftlichen Abflussfunktion geschaffen werden.

Dabei ist mit zeitlichem Vorlauf eine neue Ufergehölz-Leitstruktur für Fledermäuse aufzubauen (siehe hierzu auch Punkt VII.14).

Zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Strietgrabens, einem Gewässer 2. Ordnung, dürfen maximal 3 Überfahrten mit einer Nutzbreite (Fahrbahnbreite) von höchstens 6,00m hergestellt werden, dabei muss der lichte Abstand der Überquerungen mindestens 30m (Gewässerslänge) betragen. Der Durchflussquerschnitt der Rohrdurchlässe muss mindestens dem hydraulisch vorangehenden Durchlass unter dem Wirtschaftsweg (südlich) mit einem Durchmesser von DN 600 entsprechen.

HQ extrem

Das Planungsgebiet ist nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte

ausschließt, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen; keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden; bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden und sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

VII.14. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Dacheindeckung

Zur Minimierung von Schadstoffen in das abfließende Regenwasser werden Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen nicht zugelassen.

Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarmer Lichtquellen (z. B. Natriumdampf-hochdrucklampen, warmweiße LED-Leuchten) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer. Die Maßnahme verhindert Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Beschränkungen zur Lage von nach Süden und Westen ausgerichteten Außenbeleuchtungen dienen der Sicherung der Wildtierkorridorfunktion.

Fassadenbegrünung

Durch die Verschattung der Wände und Parkplatzflächen wird ihre Aufheizung verhindert. Die Wärmeabstrahlung und -speicherung in die Nachtstunden wird vermindert.

Verlegung Strietgraben

Für Flüge zwischen den Quartieren und den Jagdhabitaten, die während der Säugezeit sogar mehrmals pro Nacht erfolgen, werden oft gehölzbetonte Landschaftsstrukturen, wie zum Beispiel Alleen, Hecken und Waldränder zur Orientierung genutzt. Der Strietgraben stellt eine solche N-S-gerichtete Leitstruktur für Fledermäuse dar, an der bereits erhöhte Aktivitäten verschiedener Fledermausarten nachgewiesen wurden.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll der Strietgraben verlegt werden. Dabei ist mit zeitlichem Vorlauf eine neue Ufergehölz-Leitstruktur für Fledermäuse aufzubauen. Von einer Funktionsfähigkeit ist auszugehen, wenn der Kronenschluss hergestellt bzw. eine schlüssige Verbindung mittels heckenartigem Unterwuchs aufgewachsen ist und ein Blendschutz gegenüber Lichteinwirkungen gegeben ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind mit dieser Vermeidung eines Time-lag zwischen Verlust und Wiederherstellung der Gehölz-Leitstruktur nicht zu erwarten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ersatz für die im Zuge der Baugebietsausweisung beeinträchtigten Biotope beziehungsweise als funktionaler Ausgleich im Wildtierkorridor werden Maßnahmen und Flächen festgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert (siehe hierzu auch den Umweltbericht in der Anlage).

VII.15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Lärm

Aus der Lärmberechnung 2003 ergibt sich ein ca. 50m breiter Streifen entlang der L75 und ein ca. 75m breiter Streifen entlang der L98 der im Lärmpegelbereich V liegt. Für den Rest des Plangebietes ist der Lärmpegelbereich IV anzusetzen.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Unterrichtsräume u. ä. 45 dB (LPB V) und 40 dB (LPB IV), für Büroräume u. ä. 40 dB (LPB V) und 35 dB (LPB IV). Betriebsleiterwohnungen sind im geplanten Gewerbegebiet "ba´sic – Süd" nicht zulässig.

VII.16. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Sicherung der landschaftsgliedernden Funktion von Straßenbäumen entlang der Landesstraße und die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze führt durch die Verdunstung der Blattflächen sowie die

Kältestrahlung der kühlen Blattflächen bei sommerlicher Überwärmung einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert. Außerdem dient die Begrünung von Verkehrsflächen der landschaftsgerechten Einbindung in das Ortsbild

Die Verwendung heimischer Gehölze dient insbesondere der Insektenfauna die durch Co-Evolution in der Floren- und Faunengeschichte an die lokal heimischen Pflanzenarten, die als Nahrung genutzt werden, angepasst ist. Zahlreiche Tierarten können nicht auf andere, eingeführte Pflanzen ausweichen. Pflanzenarten anderer Kontinente bieten daher nur wenigen unspezialisierten, meist ohnehin häufigen Tierarten Lebensraum.

VII.17. **Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten**

Zur Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen wurden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Betreiber sowie die zulässigen / nicht zulässigen Überbauungen und Bepflanzungen festgesetzt.

VIII. **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

VIII.1. **Einfriedung**

Die Festsetzung trägt zur Verkehrssicherheit bei und sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen im städtebaulichen Umfeld. Sie ermöglicht im Bedarfsfall auf betriebliche Erfordernisse angemessen einzugehen und dient der Sicherheit im Plangebiet.

VIII.2. **Werbeanlagen**

Die Festsetzung der zulässigen Werbeanlagen dient einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung einer Bebauung in mehreren Teilabschnitten. Darüber hinaus werden insbesondere durch die Beschränkung zulässiger Werbeanlagen auf den Bereich östlich des Strietgrabens bzw. westlich nur entlang einer 40m Streifens entlang der Landesstraße 98 (der Fahrbahnrand von dem sich der Abstand ermittelt ist deckungsgleich mit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) und das Verbot von Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht Irritationen der angrenzenden Verkehrsteilnehmer aber auch der Vogelfauna des benachbarten FFH-Schutzgebietes vermieden.

VIII.3. **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung aber auch zur Vermeidung von Konflikten mit bestehender und zukünftiger Bepflanzung und Störungen betrieblicher Abläufe durch Niederspannungsfreileitungen sind diese im Gebiet unzulässig.

IX. Anlagen

1. Umweltbericht (bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal - Stand: 06.08.2018)
2. Wildtierökologischen Gutachten (bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal - Stand: 09.01.2018)
3. Natura 2000 – Vorprüfung (bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal - Stand: 06.08.2018)
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (bhm Planungsgesellschaft, Bruchsal - Stand: 15.08.2018)
5. Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019
6. "Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Planungsgebiet"; (ita, Wiesbaden 2003)
7. Geotechnischer Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten – Stand: 14.04.2018)
8. Verkehrstechnische Untersuchung Einmündung L75 (RS Ingenieure, Achern – Stand: 24.08.2018)