

Stand: 13.01.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stadt Lichtenau
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
Gewerbegebiet „Lichtenau II“, 1. Änderung**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Örtliche Zentrenverträglichkeit	11
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	14
6.3	Technische Infrastruktur	14
6.4	Grünkonzept	15
6.5	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	15
7.	AUSWIRKUNGEN	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Kosten und Finanzierung	16
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	16
8.1	Entschädigungen	16
8.2	Planungsrecht	16

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „GE LICHTENAU II“ VON 2007	6
ABBILDUNG 3:	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „LICHTENAU II“	6
ABBILDUNG 4:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DER PLANGEBIETE DES BEBAUUNGSPLANES „GE LICHTENAU II“ (BLAU) UND GE LICHTENAU II, 1. ÄNDERUNG“ (ROT); QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 5:	ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 6:	REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 7:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES RHEINMÜNSTER-LICHTENAU (AUSZUG) MIT EINTRAGUNG GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN „GE LICHTENAU II“ (BLAU) UND „GE LICHTENAU II“, 1. ÄNDERUNG“ (ROT); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG; EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die im Gewerbegebiet schon angesiedelte Firma Straub plant eine Erweiterung ihres Firmengeländes nach Süden. Im Bereich der geplanten Erweiterung ist bislang eine Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vorgesehen. Um die Betriebserweiterung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lichtenau II“ geändert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist. Dieser qualifizierte Bebauungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugebiet enthalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Baugebietsfläche generiert. Es handelt sich vielmehr um eine Bebauungsplan-Änderung zur besseren Ausnutzung des Gewerbegebietes.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Die Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Grünfläche wird nicht verändert. Eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche erfolgt nicht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?	Nein	Ja

Begründung

Vorgesehen ist weiterhin die Ausweisung als „Gewerbegebiet“.
Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 30.07.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.07.2020 wurde vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.08.2020 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 11.08.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.07.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: Verschiebung der privaten Grünfläche „Hausgarten“ um etwa 15 m nach Norden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.11.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der

Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Firma Straub plant im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lichtenau II“ eine umfangreiche Erweiterung ihres Werkes. Durch diese Größe der geplanten Erweiterung kommt es zu Konflikten mit der bisher geplanten verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließung für das Gewerbegebiet „Lichtenau II“.

Zur Ermöglichung dieser Erweiterung und der damit verbundenen zukunftsfähigen Entwicklung der Firma Straub, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Lichtenau II“ im Bereich der geplanten Erweiterung notwendig. Durch diese Änderung wird einem bestehenden Unternehmen die Möglichkeit gegeben, sich auch in Zukunft entsprechend aufstellen und entwickeln zu können.

2.2 Artenschutz

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Lichtenau II“. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr in einem Teilbereich geändert. Daher wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind.

2.3 Hochwasserschutz

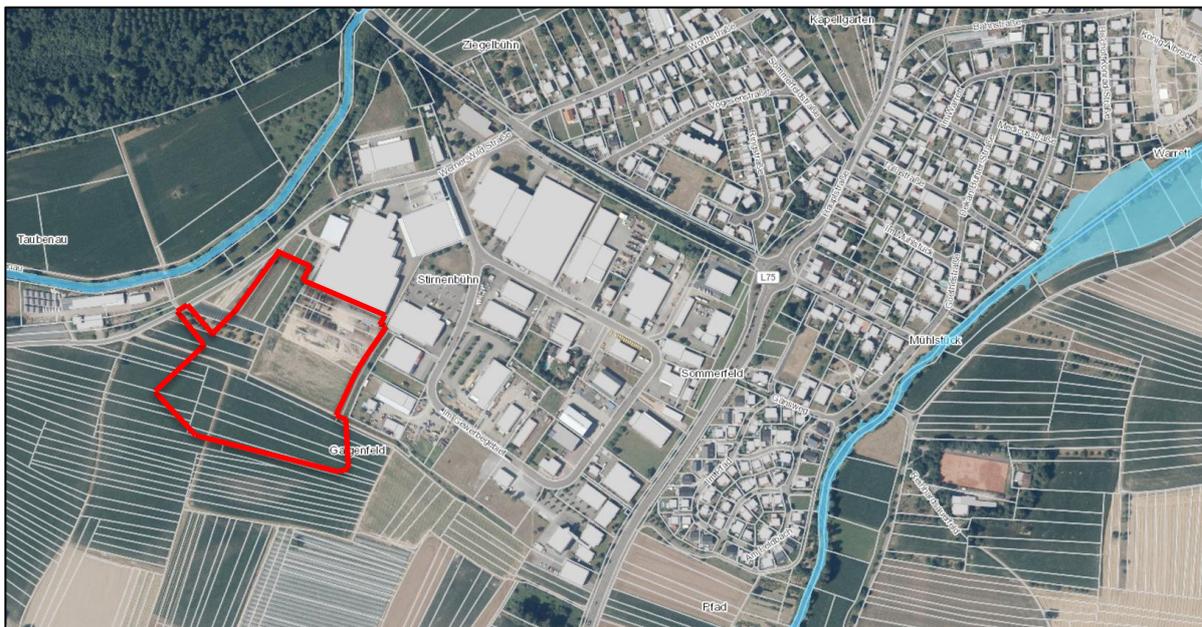


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von etwa 4,3 ha (42.543 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das bestehende Werk der Firma Straub
- im Osten durch die Gebäude des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lichtenau II"
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und die "Werner-Wild-Straße"
-



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „GE Lichtenau II“ von 2007



Abbildung 3: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Lichtenau II“

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

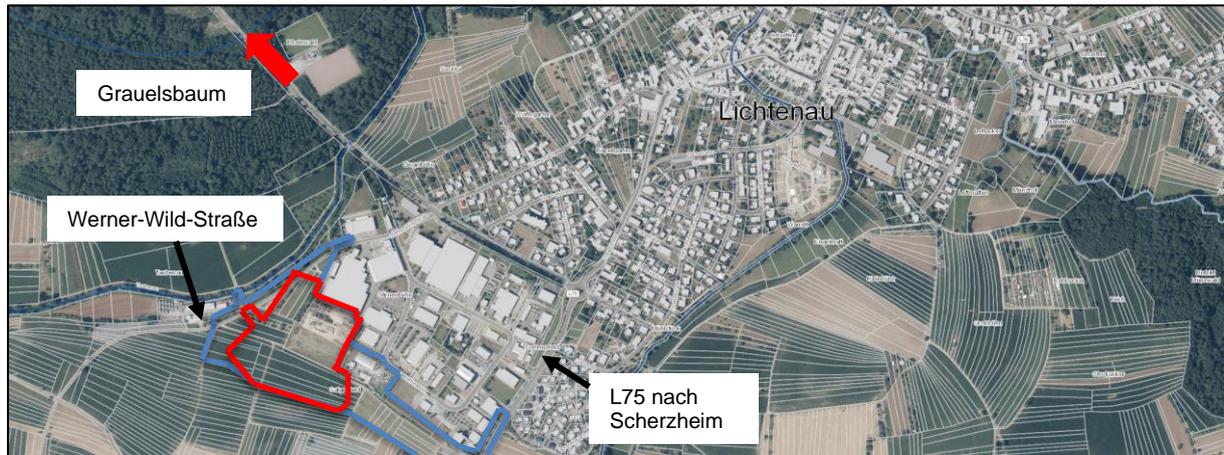


Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung der Plangebiete des Bebauungsplanes „GE Lichtenau II“ (blau) und GE Lichtenau II, 1. Änderung“ (rot); Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt in etwa 1,2 km südwestlich des Zentrums der Stadt Lichtenau. Es grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In direkter Nachbarschaft im Westen des Gebietes verläuft die „Werner-Wild-Straße“ in Richtung Helmlingen und in Richtung des Zentrums der Stadt Lichtenau. In etwas weiterer Entfernung in Richtung Osten verläuft die Landesstraße L75 in Richtung Scherzheim und in Richtung des Zentrums Lichtenaus. Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an schon bereits gewerblich genutzte Flächen.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich wird momentan teilweise als Lagerfläche für die Firma Straub und teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es ist nicht bebaut. Teilweise befindet sich Baumbestand entlang des bestehenden Firmengeländes der Firma Straub. Teilweise, vor allem im Westen, bestehen spärlich bewachsene Flächen. Im Osten verläuft ein Graben zum Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmäler im Änderungsbereich.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die einzelnen Teilgebiete befinden sich im privaten Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gebiet befindet sich in ebener Lage in den Niederungen des Rheintals. Teilweise weist es eine eher kleinräumige Struktur zwischen Bereichen mit Baumbewuchs oder Bewuchs mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Flächen mit eher spärlichem Bewuchs auf.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Gebiet liegt teilweise auf Parabraunerden aus Sandlöss. Teilweise besteht es jedoch auch aus Gley-Kolluvium aus Abschwemmungen über Niederterrassenschottern und oder Sandlöss.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Aus der langjährigen Beobachtung nahe gelegener Pegel des Landesmessstellennetzes lassen sich für das Gewerbegebiet „Lichtenau II“, unterteilt nach westlichem und östlichem Randbereich, folgende historische Wasserstände ableiten:

Maximalwasserstand (HGW)	GW _{max} ≈ 123,58 mNN (west)	- 124,26 mNN (ost)
mittlerer Wasserstand (MGW)	GW _{mittel} ≈ 122,80 mNN (west)	- 123,47 mNN (ost)
niedrigster Wasserstand (NGW)	GW _{min} ≈ 121,90 mNN (west)	- 122,68 mNN (ost)

Zwischenwerte können interpoliert werden.

Nach der hydrogeologischen Kartierung beträgt der Grundwasserflurabstand etwa 3 m und mehr. Bei der Baugrunderkundung im März 2015 wurde das Grundwasser zwischen etwa 122,41 mNN und etwa 123,67 mNN knapp unter bzw. knapp über dem o. g. langjährigen mittleren Grundwasserspiegel angetroffen bzw. teilausgespiegelt.

Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Starkregen

Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets ist nicht mit wild abfließenden Oberflächenwasser aus den Außengebieten zu rechnen.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Durch diesen Abstand sowie aufgrund der Nutzung im Plangebiet als gewerbliche Grundstücke sind dort keine Einschränkungen durch die landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet zu erwarten.

3.2.9 Störfallbetriebe

Aufgrund der Nutzung des Gebietes als gewerbliche Fläche sind keine Einschränkungen durch Störfallbetriebe zu erwarten.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Eine Erschließung erfährt das Plangebiet momentan nur durch landwirtschaftliche Wirtschaftswege und einer Zufahrt von der „Werner-Wild-Straße“ auf das Firmengelände der Firma Straub.

Die Vorhaltefläche für die Ortsumfahrung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet besitzt momentan keine Infrastruktur für eine Ver- und Entsorgung.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen im Änderungsbereich.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

Der Änderungsbereich unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Westlich des Gebietes, getrennt durch die „Werner-Wild-Straße“, befinden sich einige Schutzgebiete wie Biotope, ein Landschaftsschutzgebiet, sowie FFH-Schutzgebiete. Hier wird jedoch nicht eingegriffen werden, da das Gebiet eine klar räumliche Trennung durch die eben genannte Straße aufweist.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Einfügen Ursprungsbebauungsplan und aufzeigen der geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich

4.2 Raumordnung und Landesplanung

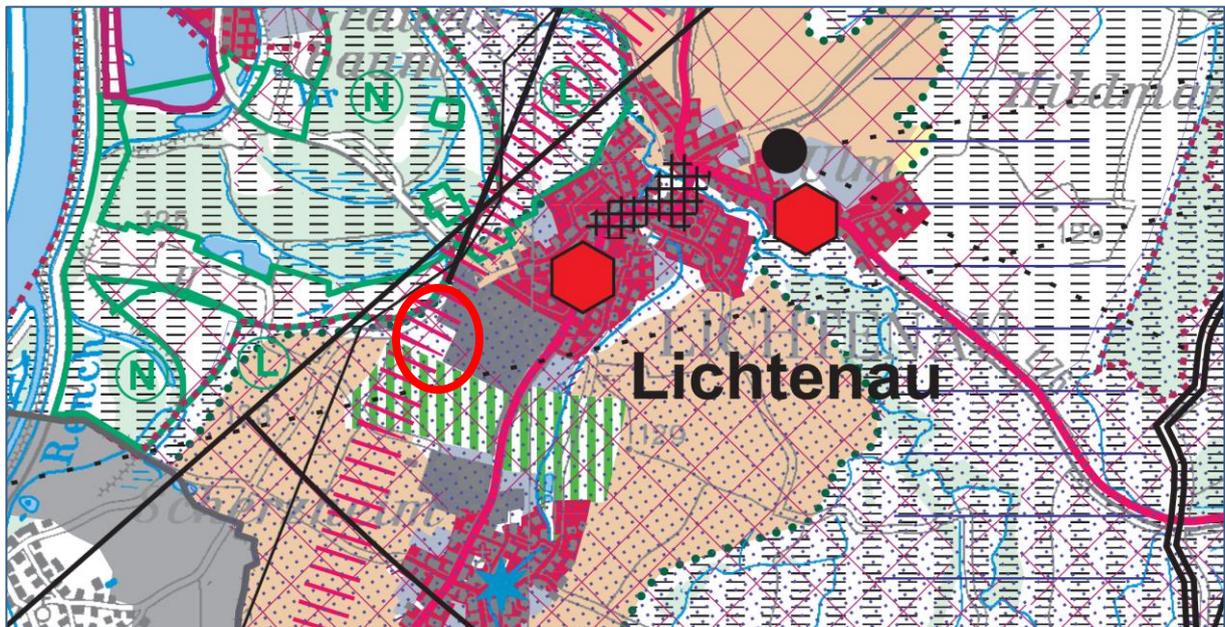


Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 festgelegt.

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein des Jahres 2003 teilweise eine Grünzäsur, ein Bereich für einen Neubau einer Straße mit unbestimmter Trassenführung und ein überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser dargestellt.

Jedoch ist der Änderungsbereich bereits in einem rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten. Daher gilt das Vorhaben als mit den Darstellungen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 als vereinbar, da die Nutzung als Gewerbegebiet durch die Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes schon regionalplanerisch abgestimmt werden musste und sich die Art der Darstellung und die Art der Nutzung nicht verändern werden. Einzig die Darstellung der Verkehrsflächen wird angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Zugelassen ist lediglich der Verkauf in Verbindung mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² je Betrieb. Durch diese Vorgaben werden schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Lichtenau und der umgebenden Gemeinde vermieden.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

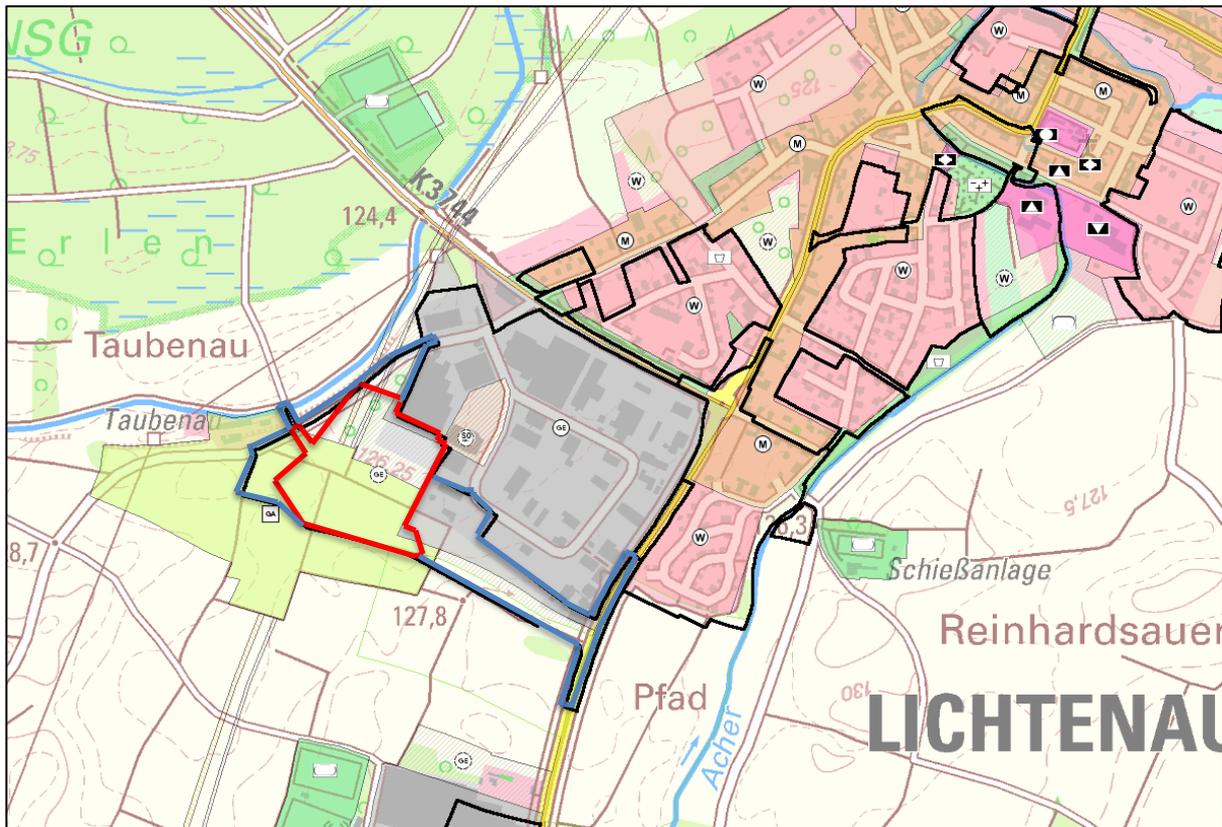


Abbildung 7: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster-Lichtenau (Auszug) mit Eintragung Geltungsbereich Bauungsplan „GE Lichtenau II“ (blau) und „GE Lichtenau II“, 1. Änderung“ (rot); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster-Lichtenau zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung von Mai 2006 ist nur ein Teilbereich des im Bauungsplan Gewerbegebiet „Lichtenau II“ festgesetzten Gewerbegebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist hiervon abweichend noch „Fläche für Sonderkulturen“ dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen demnach nicht der im Bauungsplan rechtskräftig festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet. Durch die Änderung des Bauungsplanes wird jedoch keine Erweiterung des Gewerbegebietes in den Außenbereich vorgenommen. Eine Genehmigung der Bauungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lichtenau II“ soll für eine ansässige Firma eine Möglichkeit geschaffen werden, in diesem Bereich eine Erweiterung ihres Standortes in der unmittelbaren Nachbarschaft ihres jetzigen momentanen Standortes realisieren zu können. Die bisherige Straßenführung mit Verbindung von der Werner-Wild-Straße zur L 75 wird im Änderungsbereich unterbrochen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

An der Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird keine Änderung vorgenommen. Zugelassen sind folglich nach wie vor

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen werden.

Ausgeschlossen sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Aufgenommen wird jedoch die Möglichkeit, vor Ort produzierte Waren zu verkaufen. Hierzu ist je Betrieb eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt wie im Ursprungsbebauungsplan bei 0,8 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Durch die Grundflächenzahl von 0,8 kann einerseits das Grundstück ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind.

Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die bereits festgesetzten Höhen werden auch in der Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Wandhöhe wird deshalb weiterhin mit 12,0 m und die Firsthöhe mit 16,0 m festgelegt. Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die bereits festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 wird beibehalten. Hierdurch kann eine gute Ausnutzung der Gewerbegrundstücke, auch in der Höhe, erfolgen.

6.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Es sind aber auch Gebäude zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterung des Gewerbebetriebs zu schaffen. Hierzu wird das Baufenster sehr großzügig ausgestaltet.

6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Gebäude mit mehr als 5° Dachneigung sind längs der südlichen Geltungsbereichsgrenze traufständig zum Rand des Geltungsbereichs anzuordnen. Diese Vorgabe aus dem Ursprungsbebauungsplan gilt auch im Änderungsbereich.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll auch die Nutzung der Randbereiche optimal ausgenutzt werden können.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über eine neu anzulegende Trasse an die L 75 angeschlossen. Diese neu anzulegende Trasse verläuft vom Gebiet in südöstliche Richtung und wird an die geplante Zufahrt auf das Gelände angeschlossen.

Diese Stichstraße auf das Gelände im Südosten des Gebietes, wird aufgrund der Nutzung als Firmenzufahrt nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Die Behälter für das Sammeln des anfallenden Mülls müssen daher vor der Einfahrt auf das Gelände bereitgestellt werden.

Die bisher vorgesehene Anbindung an die Werner-Wild-Straße westlich des Plangebietes entfällt. Die Planstraße A wird dann nur noch bis zum Gewerbegrundstück geführt.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Geplant wird eine neue Einfahrt auf das Gelände in Südosten des Plangebietes. Eine innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über betriebliche Fahrwege und wird nicht im Bebauungsplan dargestellt. Die innere Erschließung ist somit Sache des jeweiligen Bauvorhabens.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Es werden keine öffentlichen Parkflächen auf dem Gelände geplant. Der ruhende Verkehr wird über betriebseigene Stellplätze auf dem Gelände selbst geregelt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Gebiet wird über die Versorgungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes „Lichtenau I“ und über die Planstraße A mit Energie und Wärme versorgt.

6.3.2 Wasser

Das Gebiet wird über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes „Lichtenau I“ und über die Planstraße A mit Frischwasser versorgt.

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu anzulegenden Schmutzwasserkanal abgeleitet, der in die Straße „Im Gewerbegebiet“ verlängert wird und dort in die vorhandene Kanalisation einmündet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände soll im Plangebiet versickert werden, Hierzu wird östlich des Änderungsbereichs ein Versickerungsbecken angelegt.

6.3.4 Telekommunikation

Das Gebiet wird über die bestehenden Telekommunikationsleitungen des Gewerbegebietes „Lichtenau I“ und über die Planstraße A mit der notwendigen Telekommunikation versorgt.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind im Bereich des Plangebietes aufgrund der Sicherheit und der Ästhetik des Gebietes als unterirdische Leitungen zu führen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

In Verlängerung des bestehenden Entwässerungsgrabens wird eine öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Änderungsbereichs angelegt, um dort das anfallende Niederschlagswasser im Entwässerungsgraben ableiten zu können.

6.4.2 Private Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche: Hausgarten wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes um etwa 15 m nach Norden verschoben. Hintergrund ist, dass für den bestehenden Betrieb hierdurch eine bessere Erweiterungsmöglichkeit erreicht werden kann. An der Flächengröße der privaten Grünfläche wird keine spürbare Änderung vorgenommen. Auswirkungen auf das Grünkonzept werden hierdurch nicht ausgelöst.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

An den Örtlichen Bauvorschriften werden keine Änderungen vorgenommen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird verdrängt. Allerdings ist für diesen Bereich bereits der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lichtenau II“ rechtskräftig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann der bestehende Gewerbebetrieb nach Süden erweitert werden.

7.2 Verkehr

Durch die Erweiterung der schon vor Ort ansässigen Firma Straub wird es zu zusätzlichem Anlieferverkehr und Verkehr durch die Auslieferung der Waren kommen. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen können jedoch durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Besonders die neu geplante Erschließungsstraße in Richtung L 75 wird für eine Entspannung der Situation vor Ort sorgen, da der An- und Auslieferverkehr zur Erweiterungsfläche über diese neue Trasse um das bestehende Gewerbegebiet herumgeleitet werden kann.

Die bislang vorgesehene Verbindung zur Werner-Wild-Straße entfällt durch die Bebauungsplan-Änderung.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Verlängerung des Entwässerungsgrabens nach Süden, dem Bau eines neuen Versickerungsbeckens sowie durch die Verlängerung und den Neubau neuer Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle kann die Behandlung des Abwassers und des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die bestehende Infrastruktur ist für eine Einleitung des Regen- und des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

7.3.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehende Infrastruktur gewährleistet werden.

7.3.3 Elektrizität

Die Stromversorgung kann über die bestehende Infrastruktur gewährleistet werden. Die Syna GmbH als zuständiger Stromversorger wird in das Planverfahren mit eingebunden.

7.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Gewerbegebietes fallen Erschließungskosten an.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.2 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Lichtenau,

.....

Christian Greilach
Bürgermeister

Lauf, 13.01.2021 Ro/Kr-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser