

Stand: 07.02.2023

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Lichtenau
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Lichtenau II,
2. 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	Verfahrensart	3
1.3	Planungsvorlauf	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Raumordnung und Landesplanung	8
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	9
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	11
5.	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Technische Infrastruktur	12
6.4	Grünkonzept	13
6.5	Belange des Klimaschutzes	13
6.6	Umweltbelange	13
6.7	Örtliche Bauvorschriften	15
7.	AUSWIRKUNGEN	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Natur Landschaft Umwelt	15
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	15
8.1	Bodenordnung	15
8.2	Erschließung	16
8.3	Kosten und Finanzierung	16
8.4	Planungsrecht	16
9.	FLÄCHENBILANZ	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	6
Abbildung 2:	Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung	6
Abbildung 3:	Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein; eigene Darstellung	8
Abbildung 4:	Fortschreibung 2020 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau (Auszug); Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Rheinmünster-Lichtenau; eigene Darstellung	9
Abbildung 5:	Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" mit Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau II"; Quelle: Stadt Lichtenau, eigene Darstellung	10
Abbildung 6:	Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II“ mit Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans; Quelle: Stadt Lichtenau, eigene Darstellung	10

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um einem Unternehmen die Möglichkeit geben zu können, ihren Standort innerhalb des Gewerbegebiets „Lichtenau II“ ansiedeln zu können, wurde ein neues Grundstück für den vom Unternehmen bevorzugten Standort gebildet, welches nun in das Gewerbegebiet „Lichtenau II“ eingegliedert werden soll. Hierfür ist auch die dortige Planstraße B des Ursprungsplans entsprechend an diese neue Grundstücksbildung anzupassen. Diese Eingliederung und Anpassung wird nun über die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ realisiert.

1.2 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 zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen (Gewerbegebiet Lichtenau II und Lichtenau I) enthalten. Es wird daher eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 6.448 m ² x Grundflächenzahl 0,8 = Grundfläche 5.158 m ² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 5.158 m ² und 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? Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gewerbegebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja

Begründung

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 Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.3 Planungsvorlauf

Durch das Architekturbüro Braun aus Bühl wurde bereits ein Entwurf für den geplanten Standort des Unternehmens angefertigt. Mit diesem Entwurf wurde bereits ein Bauantrag bei den entsprechenden Stellen eingereicht.

Für die Umsetzung des Verfahrens muss nun noch der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lichtenau II“ an die vorgesehene zukünftige Situation angepasst werden.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 13.10.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II, 2. Änderung“ gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der der Zeit vom 02.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.10.2022 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.10.2022 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Aufgrund von Änderungen im Entwurf vom 29.09.2022 nach Stellungnahme der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurde die Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung notwendig. Diese fand vom 23.01.2023 bis zum 03.02.2023 statt und beinhaltete folgende Änderungen:

- Angleichung des Baufensters westlich der Erschließungsstraße

Begründung

- Ergänzung einer Fläche für die Errichtung einer Trafostation im Süden des Plangebiets.

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 23.02.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Innerhalb des Gewerbegebiets „Lichtenau II“ ist geplant, einen neuen Standort für ein Unternehmen in entsprechender Größe und Lage anbieten zu können. Daher wurde für den bevorzugten Standort das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2194/2 neu gebildet. Aufgrund dieser Neubildung und Anpassung dieses Flurstücks muss nun auch die in diesem Bereich befindliche Planstraße B entsprechend an die vorgesehene Situation angepasst werden. Dies soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ realisiert werden, da diese Planstraße B ansonsten das neu gebildete Grundstück Flst.-Nr. 2194/2 tangieren würde.

Daher wird nun im Zuge dieser 2. Änderung die Planstraße B in Richtung Westen verschoben und das Grundstück Flst.-Nr. 2194/2 vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ einbezogen. Hierdurch kann verhindert werden, dass sich dieses Grundstück über zwei rechtskräftige Bebauungspläne erstreckt und somit zwei unterschiedliche Bebauungsplanvorschriften für den neuen Standort des Unternehmens angewendet werden müssten.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ sind ausschließlich Änderungen bereits im Bereich bereits bestehender Bebauungspläne vorgesehen. Es sind daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,75 ha (7.750 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße "Im Gewerbegebiet"
- im Osten durch teilweise bebaute Grundstücke und Grünlandflächen
- im Süden durch Grünland- und Ackerflächen
- im Westen durch Grünland- und Ackerflächen und teilweise bebaute und versiegelte Flächen.

Vollständig umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2193 und 2194/2. Teilweise umfasst wird das Grundstück mit der Flurstücksnummer 728/5.

Begründung

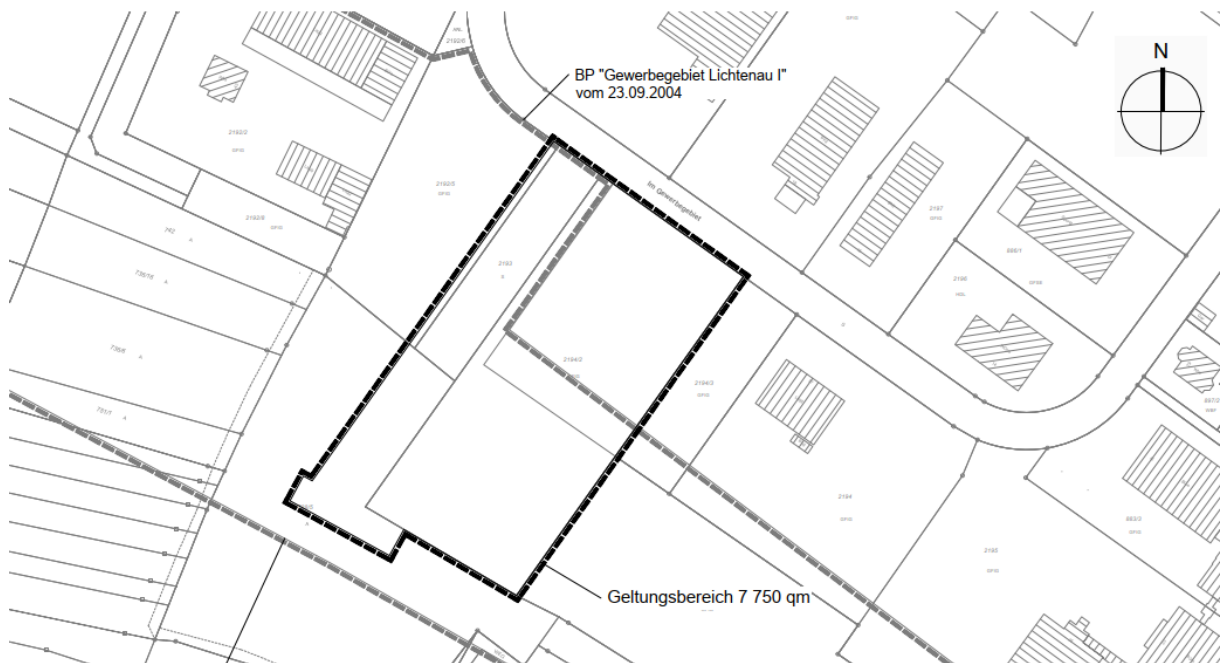


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

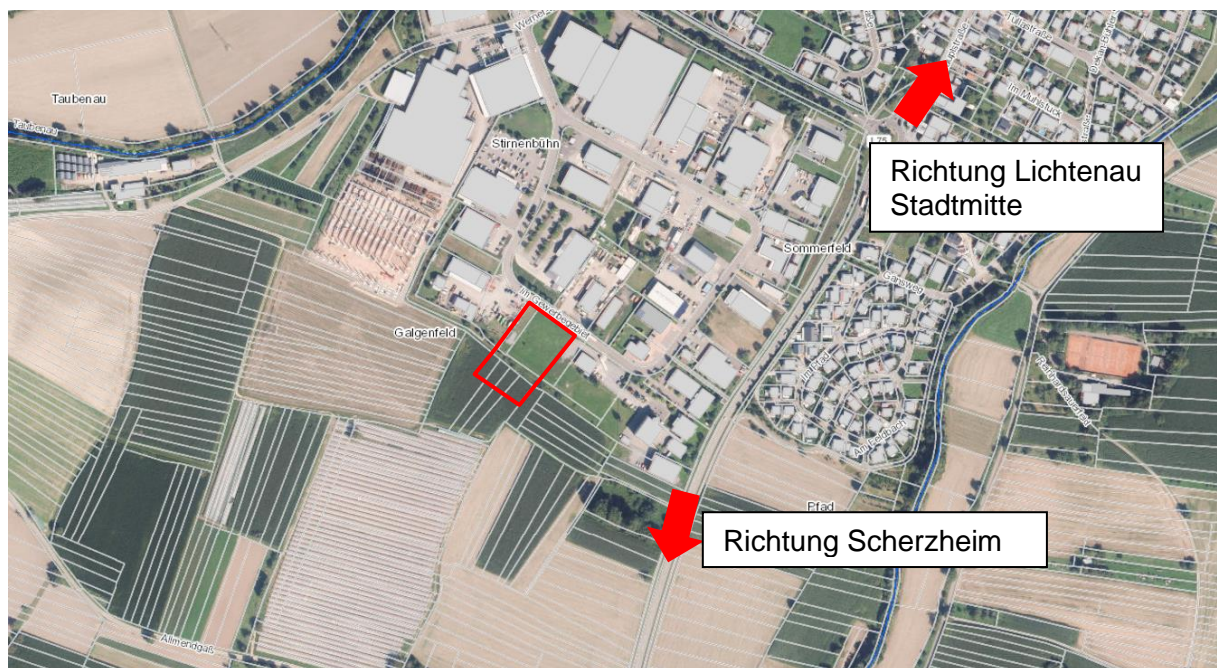


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am Rande der Gewerbeansiedlung am südlichen Stadtrand der Stadt Lichtenau.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut und wird als Ackerland und Grasland genutzt. Teilweise ist es im östlichen Bereich durch einen Teilbereich einer bereits bestehenden Lagerfläche teilversiegelt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise im Eigentum des Unternehmens, welches dort seinen neuen Standort errichten möchte, teilweise liegt es im Eigentum der Stadt Lichtenau.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet liegt laut dem Kartenviewer des LGRB innerhalb von Parabraunerde aus Sandlöss, sowie innerhalb des Bereichs von Gley-Kolluvium aus Abschwemm Massen über Niederterrassenschottern.

3.2.6 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft bereits gewerblich genutzter Flächen und soll in Zukunft ebenfalls gewerblich genutzt werden. Mit unzulässigen Immissionsbelastungen ist daher auf dem Plangebiet nicht zu rechnen.

3.2.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird momentan über die bestehende Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird momentan über die Straße „Im Gewerbegebiet“ und die dortigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

3.2.10 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet ist durch keine naturschutzrechtlich relevanten Gebiete belegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen kartierter Biotop oder sonstiger Flächen mit naturschutzrechtlicher Bewandnis.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Teilweise werden Flächen des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau I“ und teilweise Flächen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ umfasst.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen



Abbildung 3: Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Mittlerer 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 2006 festgelegt.

Die Stadt Lichtenau ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist die Stadt Lichtenau als Unterzentrum sowie als Teil zur Verbesserung der Regionalen Entwicklungsachse Bühl und als Teil zur Unterstützung der Regionalen Entwicklungsachse Rastatt festgelegt.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) Bestand“ nachrichtlich dargestellt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

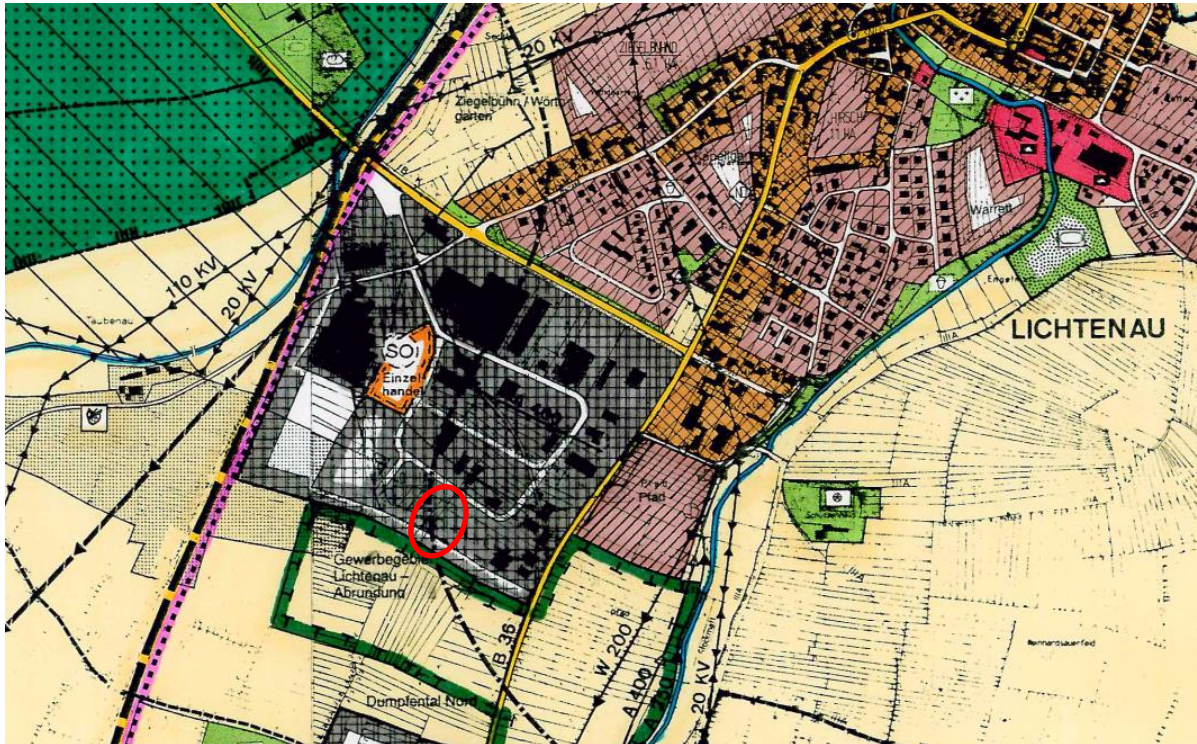


Abbildung 4: Fortschreibung 2020 der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau (Auszug); Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Rheinmünster-Lichtenau; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II, 2. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen der Fortschreibung 2020 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau ist für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbefläche geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Rastatt ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ erstreckt sich teilweise über die beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Gewerbegebiet „Lichtenau I“ und Gewerbegebiet „Lichtenau II“. Für die Bereiche, in welchen diese beiden Bebauungspläne durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ überlagert werden, gelten ab Rechtskraft dieser 2. Änderung die dort rechtskräftigen zeichnerischen und auch textlichen Festsetzungen. Die bisher dort geltenden Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne treten für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ außer Kraft.

Begründung

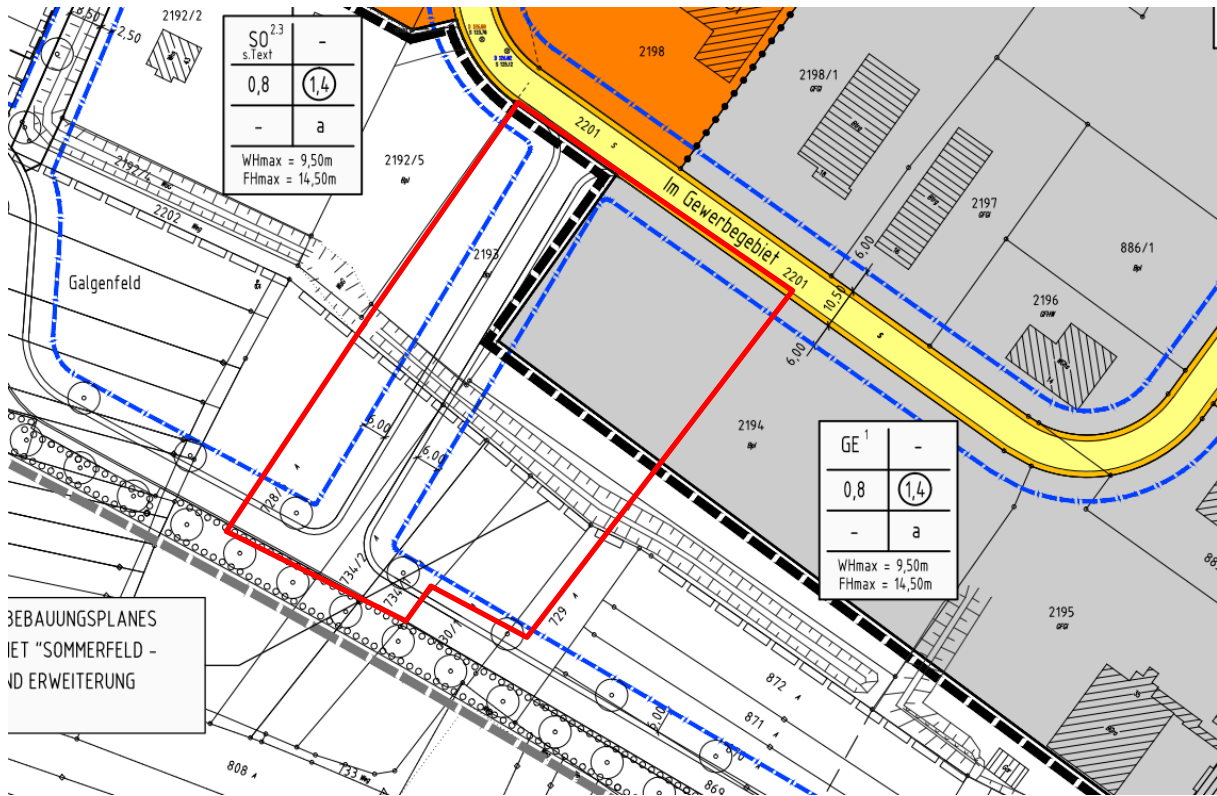


Abbildung 5: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau I" mit Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Lichtenau II"; Quelle: Stadt Lichtenau, eigene Darstellung

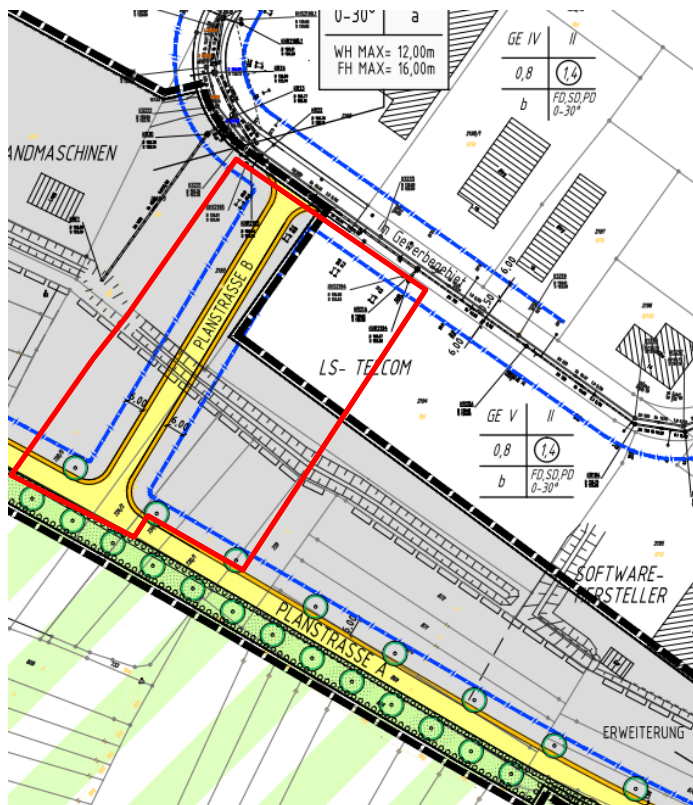


Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II" mit Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans; Quelle: Stadt Lichtenau, eigene Darstellung

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II“ der Stadt Lichtenau ist die Anpassung des Bebauungsplans an die Neubildung des Grundstücks Flst.-Nr. 2194/2 für die Bereitstellung einer Fläche zur Etablierung eines neuen Standortes eines Unternehmens an dieser Stelle.

Aufgrund der Neubildung des genannten Grundstücks muss die dort verlaufende Planstraße B des Ursprungsplans von 2016 geändert, sowie das neu gebildete Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ aufgenommen werden. Hierdurch gelten für das Grundstück Flst.-Nr. 2194/2 in Zukunft die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“. Die gleichzeitige Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau I“ für einen Teilbereich des neu gebildeten Grundstücks Flst.-Nr. 2194/2 ist durch dies 2. Änderung nicht mehr notwendig und führt zu einer Eindeutigkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf dem Plangebiet.

5.1.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf der größeren der beiden gewerblichen Bauflächen rechtsseitig der Straße soll ein neuer Standort für ein Unternehmen entstehen. Hierfür sollen dort entsprechende Gewerbegebäude mit Ein- und Ausfahrten errichtet werden.

Das Baufenster orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ und weist daher einen Abstand von 6,0 m in Richtung der Straßenflächen auf. In Richtung Osten geht es über in die bestehenden Baufenster der Bestandspläne Gewerbegebiet „Lichtenau II“ und Gewerbegebiet „Lichtenau I“.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll hauptsächlich als Gewerbefläche für den neuen Standort des Unternehmens genutzt werden.

Verkehrskonzept

Dieser neue Standort des Unternehmens wird hauptsächlich über die Straße „Im Gewerbegebiet“, welche im Norden des Plangebiet verläuft, erschlossen werden.

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II“ wird die Planstraße B an die neuen örtlichen Gegebenheiten, welche sich durch die Neubildung des Grundstücks 2194/2 geändert haben, angepasst. Die Änderung der Planstraße B besteht darin, dass diese nach Westen verschoben werden muss, sodass diese das neue Grundstück nicht durchschneidet. Für diese Verschiebung der Planstraße B nach Westen wurde das Grundstück Flst.-Nr. 2193 als Freihaltetrasse ebenfalls neu gebildet.

Des Weiteren entfällt der 1,5 m breite Gehweg auf der westlichen Seite der Straßenfläche und wird durch einen 0,5 m breiten Schutzstreifen ersetzt. Die Fahrbahnbreite von 6,5 m bleibt unverändert, sowie der Gehweg auf der Ostseite der Planstraße B. Im Bereich der Einmündung der Planstraße B auf die Planstraße A im Süden des Plangebiets wird der Gehweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Planstraße A fortgesetzt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes Gewerbegebiet „Lichtenau II“ bleiben bestehen. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau I“ entfallen für diesen Bereich.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das Baufenster definiert. Hier sind die Hauptgebäude zu errichten. Es ist nach Westen und Osten offen gehalten, sodass sich das Gebiet nahtlos in den Bestand der beiden Bebauungspläne Gewerbegebiet „Lichtenau I“ und Gewerbegebiet „Lichtenau II“ einfügen kann.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße "Im Gewerbegebiet" und an die Planstraße A des Ursprungsplanes Gewerbegebiet "Lichtenau II" angeschlossen.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet wird durch die Planstraße B erschlossen. Auf den Gewerbeflächen erfolgt eine private Erschließung durch die Unternehmen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wärme erfolgt über den Bestand. Dort wird das Gebiet angeschlossen. Hier wäre vor allem die Straße „Im Gewerbegebiet“ zu nennen.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser erfolgt über den Bestand. Dort wird das Gebiet angeschlossen. Hier wäre vor allem die Straße „Im Gewerbegebiet“ zu nennen.

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann über den Bestandskanal innerhalb der Straße „Im Gewerbegebiet“ in Richtung Klärwerk abgeleitet werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Oberflächenwasser soll über die Anlage zweier Versickerungsflächen zur Versickerung gebracht werden.

Vor der Durchführung der Versickerung ist eine Behandlung des Oberflächenwassers vor allem des Wassers von den Verkehrsflächen auf dem Areal durchzuführen, wenn die Behandlung über die 30 cm belebte Oberbodenschicht nicht möglich ist.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit den notwendigen Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt über den Bestand. Dort wird das Gebiet angeschlossen. Hier wäre vor allem die Straße „Im Gewerbegebiet“ zu nennen.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik, soweit möglich, unterirdisch zu verlegen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 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, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut. Es wird momentan als Grün- oder Ackerfläche genutzt. Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lichtenau II“ besteht bereits Baurecht, da es im Bereich bestehender und rechtskräftiger Bebauungspläne liegt. Es handelt sich daher ausschließlich um eine Änderung innerhalb zweier rechtskräftiger Bebauungspläne.

6.6.3 Mensch

Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Es besitzt keine Aufenthaltsqualitäten.

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist unversiegelt. Durch die großflächige Versiegelung des Plangebiets, vor allem im Norden der Gewerbefläche, erfolgt eine Verschlechterung der Bodenfunktionen sowie Verschlechterung der Funktion der Grundwasserneubildung. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen.

6.6.5 Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung des dortigen Bauvorhabens und die dadurch getätigte Versiegelung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

6.6.6 Klima und Luft

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Fläche kommt es zu einer Verschlechterung des Luftaustauschs und der Frischluftbildung auf dem Gebiet. Des Weiteren ist mit einer Aufheizung des Gebiets bei erhöhten Temperaturen durch die großflächige Versiegelung vor allem im Norden des Plangebiets zu rechnen. Es kommt zu einer Beeinflussung des örtlichen Kleinklimas an dieser Stelle.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird momentan als Grün- oder Ackerfläche genutzt. Es hat jedoch keine das Landschaftsbild prägende Strukturen oder gar Einrichtungen, die der Naherholung dienen. Durch die bereits in der Umgebung bestehenden gewerblichen Gebäude kann sich das Vorhaben dann auch in den Kontext der Umgebung eingliedern.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind lediglich im nördlichen Plangebiet vorhanden. Der südliche Bereich der gewerblichen Baufläche bleibt weitestgehend unversiegelt und bleibt als Grünfläche erhalten.

Da das Gebiet bereits innerhalb zweier Geltungsbereiche bereits bestehender und rechtskräftiger Bebauungspläne liegt und nur wenig umweltrelevante Strukturen und Merkmale aufweist, sind die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange als gering zu bewerten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bestandsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ bleiben unverändert bestehen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die bereits innerhalb zweier Geltungsbereiche von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen liegt. Das Gebiet kann sich dann somit in den gewerblichen Kontext der Umgebung einfügen.

7.2 Verkehr

Durch das Plangebiet wird es zu einer teilweisen Mehrbelastung des örtlichen Verkehrsnetzes durch den Lieferverkehr und den Verkehr der ankommenden und abfahrenden Mitarbeiter kommen. Dieser kann jedoch durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch das Plangebiet wird es zu einer minimalen Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung kommen. Da ein Teil des Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden soll, werden die vorhandenen Regenwasserkanäle teilweise entlastet.

7.3.2 Trinkwasser

Durch das Plangebiet wird es zu keiner Mehrbelastung der Trinkwasserversorgung kommen.

7.3.3 Elektrizität

Durch das Plangebiet wird es zu keiner Mehrbelastung der Versorgung mit Elektrizität kommen. Das Plangebiet kann an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Da das Plangebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die Eingriffe als vor der Umsetzung ausgeglichen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Eine Neuordnung und Neubildung der Grundstücke vor Ort ist durch die Neubildung der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 2194/2 und 2193 bereits durchgeführt worden.

Begründung

8.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits vorhandene Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen. Weitere Maßnahmen sind im Bereich der Planstraße B des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ sowie auf dem gewerblichen Grundstück an sich nicht notwendig.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ werden durch die Stadt Lichtenau übernommen.

8.4 Planungsrecht

Es ist vorgesehen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Lichtenau II“ bis Anfang des Jahres 2023 in die Satzung zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	7.750 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 1.302 m ²	16,8%
- Straßenverkehrsfläche	etwa 1.302 m ²	16,8%
Versorgungsfläche	etwa 30 m ²	0,4%
Nettobauland	etwa 6.448 m²	83,2%

Lichtenau,.....

.....

Christian Greilach
Bürgermeister

Lauf, 07.02.2023 Ro-la

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser