Gemeinde Gondelsheim



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf | 20.10.2026

L A R S **P E T R I** Stadtplanung + Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
+49 151 266 13 263 | info@petri-planung.de

2607

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen 1
1. Anlass der Planung 2
2. Abgrenzung des Plangebietes 3
3. Planungsrecht 4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung 4
3.2 Angrenzende Bebauungspläne 4
3.3 Gewählte Verfahrensart 4
4. Bestand 4
5. Städtebauliches Konzept 5
6. Übergeordnete Planungen 7
6.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan 7
6.2 Flächennutzungsplan 8
7. Schutzvorschriften und Restriktionen 9
7.1 Natura 2000-Gebiete 9
7.2 Naturschutzgebiete 9
7.3 Landschaftsschutzgebiete 9
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope 9
7.5 Biotopverbund 9
7.6 Grundwasser- und Gewässerschutz 9
7.6.1 Offene Gewässer 9
7.6.2 Wasserschutzgebiete 9
7.7 Hochwasserschutz 9
7.7.1 Hochwassergefahrenkarte 9
7.7.2 Starkregenrisikomanagement 10
7.8 Denkmalschutz 10
7.9 Altlasten und Kampfmittel 10
7.10 Immissionsschutz 10
7.11 Artenschutz 10
Umweltprüfung 11
1. Rechtliche Grundlagen 11
2. Zielsetzung und Kurzbeschreibung der Planung 11
3. Untersuchungsgebiet und -umfang 11
4. Räumliche Vorgaben 12
4.1 Naturräumliche Gegebenheiten 12
4.2 Potenzielle natürliche Vegetation 13
5. Prognose der Umweltauswirkungen 13
5.1 Schutzgut Mensch 13
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 14
5.3 Schutzgut Boden 14
5.4 Schutzgut Wasser 15
5.5 Schutzgut Klima und Luft 16
5.6 Schutzgut Landschaft 16
5.7 Schutzgut Fläche 17
5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
5.9 Sonstige Auswirkungen 17
5.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) 18
5.11 Alternative Planungsmöglichkeiten 18
6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 18
6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19

6.2 Schutzgut Boden 20
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 22
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 22
1.1 Art der baulichen Nutzung 22
1.2 Maß der baulichen Nutzung 22
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen 23
1.4 Bauweise 23
1.5 Zufahrten 23
1.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses 23
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 24
1.9 Pflanzgebote 24
2. Örtliche Bauvorschriften 25
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 25
2.2 Werbeanlagen 25
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 25
2.4 Einfriedungen 25
2.5 Umgang mit Niederschlagswasser 26
3. Flächenbilanz 26

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung - *Ergänzung im weiteren Verfahren* -
- Anlagen - *Ergänzung im weiteren Verfahren* -

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 | Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der Planung

Mit dem Neu- bzw. Ausbau der heutigen Bundesstraße 35 Anfang der 1960er Jahre erhielt auch die Gemeinde Gondelsheim eine westlich am Ortskern vorbeiführende Umgehungsstraße. Bereits in den darauffolgenden Jahren wurde der Siedlungskörper der Gemeinde durch die Erschließung neuer Baugebiete Richtung Westen und damit zur B 35 ausgedehnt. Seitdem bildet die B 35 den klar definierten, westlichen Siedlungsrand von Gondelsheim - weitere Siedlungserweiterungen erfolgten vornehmlich in Nord- und Süd-Richtung.

Insbesondere ab den 1960/70er Jahren entwickelte sich Gondelsheim zunehmend auch zu einem gewerblichen Standort zwischen den Mittelzentren Bruchsal und Bretten. Zur Unterbringung der Betriebe wurden am südlichen, später auch am nördlichen Ortsrand zwischen B 35 und Bahnlinie bzw. Saalbach neue Gewerbeflächen ausgewiesen.



Bild 1: Luftbild von Gondelsheim mit B 35 (rot) und bisherigen Gewerbegebieten (blau) (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

Inzwischen sind insbesondere die gewerblichen Baulandreserven der Gemeinde weitgehend ausgeschöpft. Für Betriebserweiterungen oder die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe bestehen damit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Eine Ausweitung der vorhandenen Gewerbeflächen ist Richtung Süden aufgrund der bereits erreichten Gemeindegrenze nicht möglich. Richtung Norden würde eine Gebietserweiterung zu einer unerwünschten Ausformung des Siedlungskörpers mit einer übermäßig starken Nord-Süd-Ausdehnung führen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde seit vielen Jahren bestrebt, auch westlich der Bundesstraße eine Siedlungsentwicklung durchführen zu können. Seitens übergeordneter Behörden wurde dieses Anliegen bislang jedoch nicht mitgetragen. Somit blieb insbesondere das gewerbliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde in den letzten Jahren deutlich eingeschränkt.

Mit der Neuaufstellung des Regionalplans des Verbandes Region Karlsruhe wurde 2025 für Gondelsheim erstmals eine Siedlungsentwicklungsfläche westlich der B 35 dargestellt und damit eine wesentliche Grundvoraussetzung für ein „Überspringen“ der Bundesstraße als bisherige Siedlungsgebietsabgrenzung geschaffen. Dabei wurden die bisherigen Flächendarstellungen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Landwirtschaft, vgl. Ziffer 6.1) zurückgenommen und ein Vorbehaltsgebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Fläche wurde im Regionalplan hinsichtlich ihrer Nutzung zwar nicht näher definiert, aus Sicht der Gemeinde weist sie durch ihre Lage und die Nähe zur B 35 jedoch eine vorrangige Eignung für eine gewerbliche Entwicklung auf. Die zukünftige Wohnbauentwicklung soll weiterhin vornehmlich im Osten der Gemeinde erfolgen.

Aktuell liegt der Gemeinde eine konkretisierte Ansiedlungsanfrage eines lokalen Unternehmens mit einem erheblichen Flächenbedarf vor. Aus Sicht der Gemeinde ist diese aufgrund der Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur und der Schaffung von Arbeitsplätzen positiv zu bewerten und zu unterstützen. Da in bestehenden Gewerbegebieten keine ausreichenden Reserveflächen vorliegen, ist eine Ansiedlung des Betriebes jedoch nur auf der o.g. zukünftigen Gewerbefläche westlich der B 35 möglich. Aus diesem Grund soll die Entwicklung des Gebietes angestoßen werden.

Derzeit besteht für eine bauliche Entwicklung westlich der B 35 keinerlei planungsrechtliche Grundlage. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelheim erforderlich.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gondelsheim und umfasst vollumfänglich die Flurstücke 10646, 10647, 10678, 10679, 10680 und 10681 sowie teilumfänglich die Flurstücke 9485/3, 10170/1, 10645 und 10682. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,54 ha.

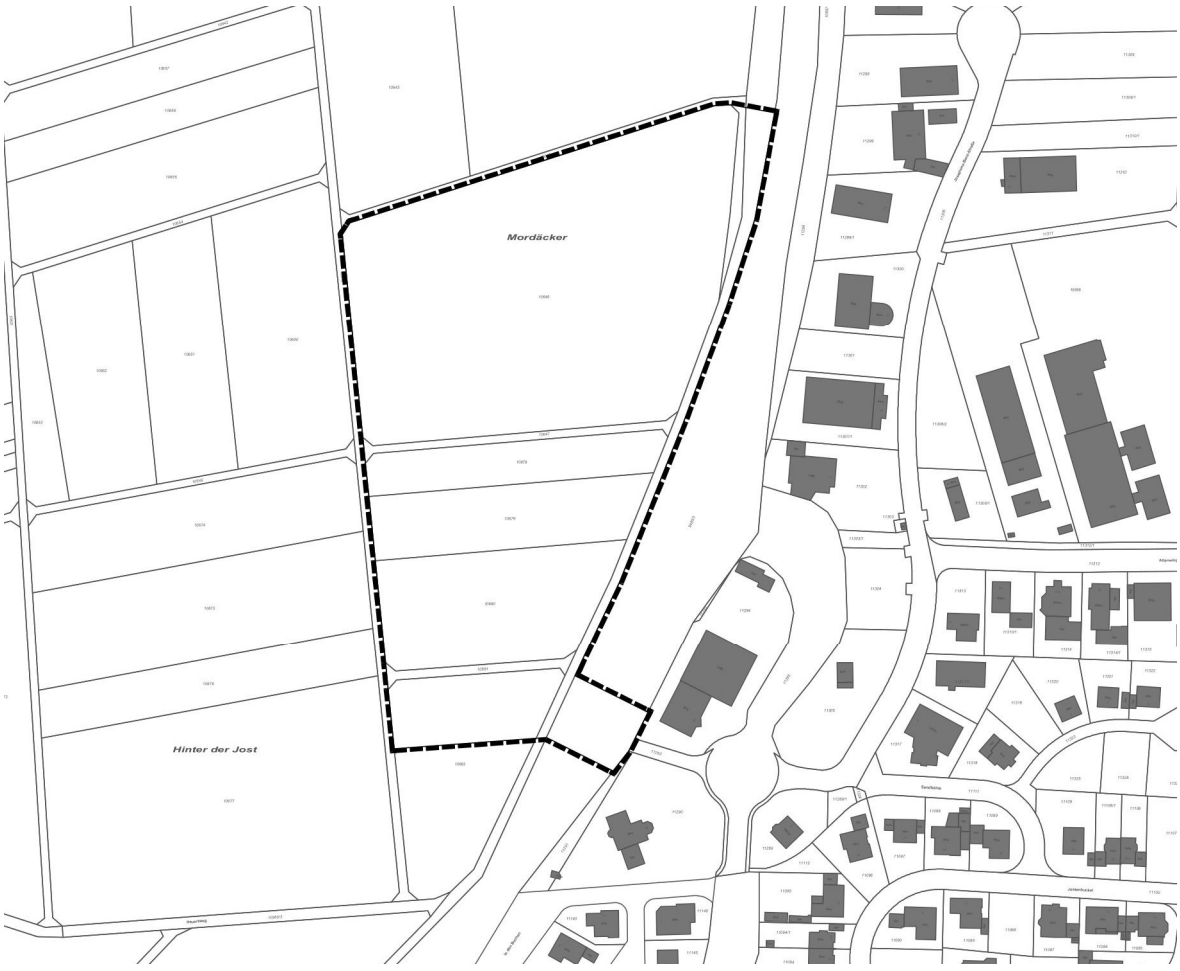


Bild 2: Ausschnitt ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle Kartengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0)

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet befindet sich derzeit planungsrechtlich vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit Ausnahme der in § 35 Abs. 1 bis 3 BauGB aufgeführten Vorhaben sind somit keine baulichen Maßnahmen zulässig.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich überschneidet sich im östlichen Teil geringfügig mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Jostenbuckel-Sägemühle“, rechtsgültig seit 2003. Der Bebauungsplan setzt für den Überschneidungsbereich eine Verkehrsfläche (B 35) sowie eine Fläche für Verkehrsgrün (Böschungsbereich) fest. Schwerpunktmäßig regelt dieser Bebauungsplan die bauliche Entwicklung für Flächen östlich der B 35.

3.3 Gewählte Verfahrensart

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur geplanten gewerblichen Ansiedlung ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dabei ist das Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verbunden, in der planungsbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt bewertet und bilanziert werden und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Gondelsheim, in direkter Angrenzung zur Bundesstraße 35. Das Gebiet wird nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Teil der Bundesstraße mit Böschung und Unterführung innerhalb des Plangebietes. Parallel zur Bundesstraße verläuft ein asphaltierter Feldweg. Weiterhin wird das Plangebiet durch in West-Ost-Richtung verlaufende Graswege gegliedert.

Die Topografie des Plangebietes ist – wie für das Kraichgau typisch - deutlich ausgeprägt. Im Bereich der Unterführung unter der B 35 beträgt das Höhenniveau ca. 159,50 m ü. NN. In West-Richtung steigt das Gelände von der Unterführung um ca. 2 m an. Ein deutlicherer Anstieg ergibt sich Richtung Norden. Erst leicht, dann stärker ansteigend hat das Gelände seinen Hochpunkt an der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 169 m ü. NN.

Die Umgebung des Plangebietes ist von ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzten, mit Feldwegen durchzogenen Flächen und vereinzelten Gehölzbeständen geprägt. An der östlichen Plangebietsgrenze bildet die Bundesstraße die Zäsur zu den Siedlungsbereichen von Gondelsheim.



Bild 3: Unterführung der B 35



Bild 4: Feldweg parallel zur B 35



Bild 5: Plangebiet von Südwesten



Bild 6: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Höhenlinien (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

5. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches auch die konkretisierte Ansiedlungsabsicht berücksichtigt.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die östlich der B 35 verlaufende Sandhöhle sowie die bestehende Unterführung unter der Bundesstraße. Diese hat zwar nur eine begrenzte Durchfahrtsbreite von 5 m, jedoch eine auch für Lkw ausreichende Durchfahrtshöhe. Es ist davon auszugehen, dass für die im Plangebiet anzusiedelnden Firmen diese Unterführung als verkehrliche Anbindung ausreichend ist. Über die Sandhöhle und einen Kreisverkehr erfolgt eine schnelle Weiterleitung zur B 35.

Die weitere interne Erschließung erfolgt über eine Straße auf Trasse des bisherigen, parallel zur B 35 verlaufenden Feldweges. Im Bereich der Unterführung ist hierbei eine Aufweitung als Aufstellflächen bei Begegnungsverkehr vorgesehen. Ca. 200 m nördlich der Unterführung schwenkt die Erschließungsstraße Richtung Westen und endet nach weiteren 100 m in einer Wendefläche. Die Straßen sind mit einer Breite von 6,50 m und einseitigem Gehweg konzipiert.

Durch das verkehrliche Erschließungssystem ist die Aufteilung der Bauflächen vorgegeben. Im südlichen Teil des Plangebietes, welcher eine geringere topografische Ausprägung aufweist, ist eine große Baufläche mit ca. 1,8 ha vorgesehen. Hier kann die angefragte Betriebsansiedlung mit großem Flächenbedarf erfolgen. Im steileren nördlichen Teil kann in Form von kleineren Grundstücken besser auf die Topografie reagiert werden. Insgesamt ergeben sich im Plangebiet gemäß der Konzeption ca. 2,5 ha gewerbliche Baufläche. Weiterhin besitzt die Darstellung des Regionalplans noch Spielraum für eine nördliche Erweiterung, welche im Konzept zwar bereits berücksichtigt, deren Umsetzung derzeit jedoch nicht absehbar ist.



Bild 7: Städtebauliches Konzept (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

Für die Entwässerung des Plangebietes liegt noch keine ausgearbeitete Konzeption vor. Im städtebaulichen Konzept wie auch im Bebauungsplan wird daher mit Grobannahmen gearbeitet. Demnach ist davon auszugehen, dass eine Entwässerung im Trennsystem erfolgt, Niederschlagswasser aufgrund der im Kraichgau typischen lehmigen Böden jedoch nicht vollständig versickert werden kann. Somit werden innerhalb des Plangebietes Mulden sowie – in den tiefsten Bereichen - Retentionsflächen als Zwischenspeicher vorgesehen. Grundsätzlich bestehen zwei Ableitungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser Richtung Saalbach im Osten. Zum einen verläuft in der Sandhöhle eine entsprechende Kanalisation, zum anderen besteht ca. 100 m nördlich der Unterführung ein Durchlauf unter der B 35, welcher sich als offener Graben Richtung Saalbach fortsetzt.

Die Gemeinde Gondelsheim verfügt für ihre Größe über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die vom Plangebiet nächstgelegene Haltestelle „In den Buchen“ befindet sich in kurzer Entfernung zur Unterführung unter der B 35. Von dort fahren Busse der Linie 161 Richtung Bretten. Weiterhin besitzt Gondelsheim zwei Bahnhaltepunkte an der Strecke Bruchsal-Bretten. Vom Plangebiet ist die nördliche Haltestelle „Schlossstadion“ ca. 15 min Fußweg entfernt.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Die Gemeinde Gondelsheim ist in der Strukturkarte zum Regionalplan nicht als zentraler Ort eingestuft, befindet sich jedoch in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe sowie am Teilabschnitt der Landesentwicklungsachse Bruchsal-Bretten-Mühlacker. Plansatz 2.3.1.1 des Landesentwicklungsplanes formuliert als Ziel für Randzonen um Verdichtungsräume: „Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.“ Mit der B 35 besteht eine wichtige und leistungsfähige Straßenverbindung in der Region. Zudem verfügt Gondelsheim über einen Anschluss an den Regionalbahnverkehr.

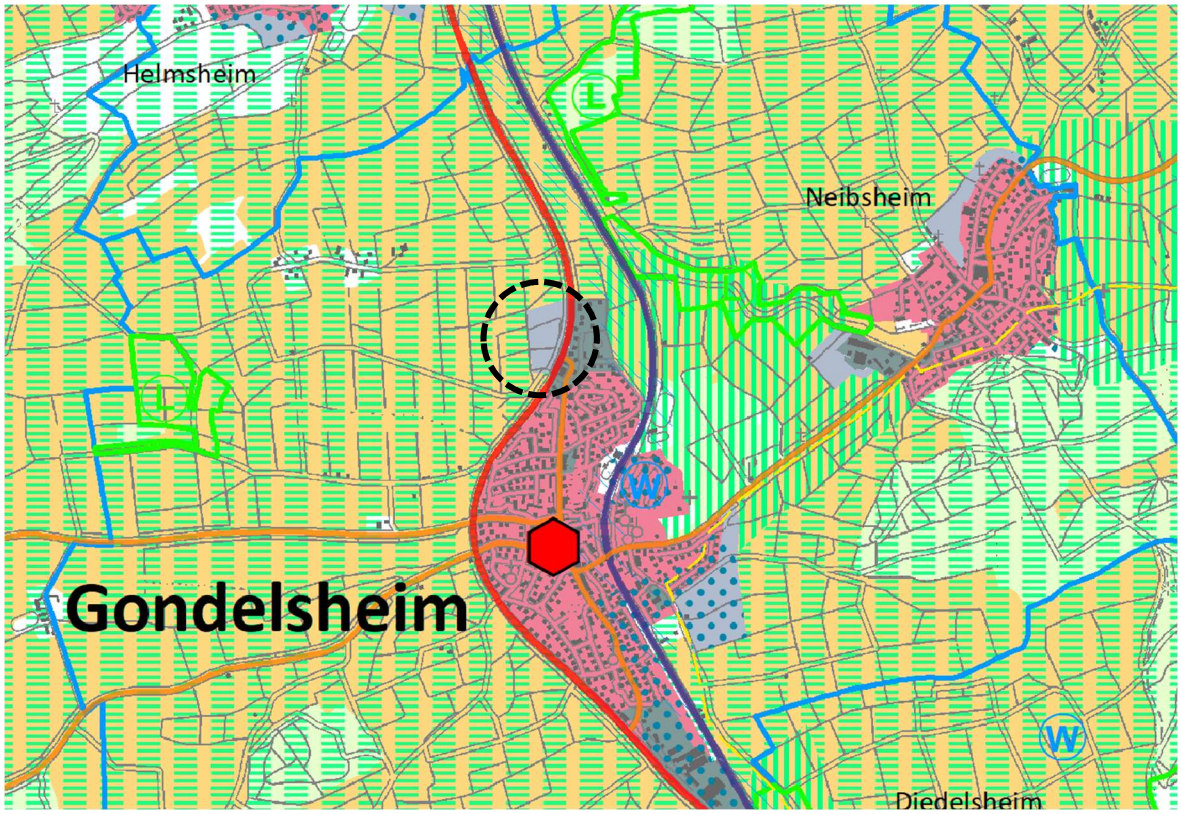


Bild 8: Raumnutzungskarte zum Regionalplan – Ausschnitt Gondelsheim (Quelle: Verband Region Karlsruhe) mit Plangebiet

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet seit 2025 als Vorbehaltsgebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen Grundsatz der Regionalplanung. Ziffer 2.4.3 (7) des Regionalplans lautet: „Die aus regionalplanerischer Sicht besonders für Außenentwicklung geeigneten Gebiete sind in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete für Siedlungserweiterungen festgelegt. Hier soll der Siedlungserweiterung ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt werden, die mit einer Siedlungserweiterung nicht verträglich sind.“ Damit wird die Eignung der Fläche für eine Siedlungsentwicklung seitens des Regionalverbandes anerkannt.

Das Plangebiet grenzt allseitig an einen regionalen Grünzug an. Gemäß Ziffer 3.1.1. des Regionalplans sind Regionale Grünzuge „als großräumige und zusammenhängende Teile der freien Landschaft zu sichern und zu entwickeln, die besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die landschaftsgebundene Erholung erfüllen sowie eine den Naturhaushalt schonende land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ermöglichen.“ Mit wenigen Ausnahmen sind bauliche Anlagen in ihnen ausgeschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird in den regionalen Grünzug nicht eingegriffen.

Zu Vorranggebieten für Landwirtschaft lautet Plansatz 3.2.2: „Gebiete, die eine ökologisch und ökonomisch effiziente landwirtschaftliche Produktion von Nahrungsmitteln ermöglichen und damit für die Nahrungsmittelversorgung von besonderer Bedeutung sind, sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt. In ihnen sind bauliche Anlagen und andere funktionswidrige Nutzungen ausgeschlossen.“. Mit der vorliegenden Planung wird in das Vorranggebiet nicht eingegriffen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im maßgebenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim, 1. Gesamtfortschreibung, ist das Plangebiet nicht als geplante Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und den Planbereich als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Es ist vorgesehen, das entsprechende Änderungsverfahren bei der Verwaltungsgemeinschaft anzustoßen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann. Die Neuausweisung im FNP soll dabei nicht nur das vorliegende Plangebiet, sondern den gesamten im Regionalplan als Fläche für Siedlungsentwicklung dargestellten Bereich umfassen.



Bild 9: Flächennutzungsplan der VG Bretten/Gondelsheim, 1. Gesamtfortschreibung - Ausschnitt Gondelsheim mit Plangebiet

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten oder Naturdenkmalen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Landschaftsschutzgebiete durch die Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich am östlichen und nördlichen Rand geringfügig mit dem gesetzlich geschützten, mehrteiligen Biotop „Hecken an der B 35 nordwestlich Gondelsheim“ (Biotop-Nr.: 169172151717). Es handelt sich um lineare Gehölzstrukturen im Böschungsbereich zur Bundesstraße. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes können diese Gehölzstrukturen gesichert und entsprechend berücksichtigt werden.

7.5 Biotopverbund

Der Geltungsbereich überschneidet sich gemäß Biotopverbundkarte weder mit Such- noch mit Kernräumen. Auch werden Wildtierkorridore durch den Geltungsbereich nicht tangiert.

7.6 Grundwasser- und Gewässerschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Nächstgelegenes offenes Gewässer ist der Saalbach ca. 350 m östlich.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich vollumfänglich innerhalb Zone III bzw. IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heidelsheim“. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Karlsruhe vom 19.11.2015 wird verwiesen.

7.7 Hochwasserschutz

7.7.1 Hochwassergefahrenkarte

Gemäß der maßgebenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.7.2 Starkregenrisikomanagement

Der Geltungsbereich ist gemäß der vorliegenden Oberflächenabflusskennwerte-Hinweiskarte bei seltenen Starkregenereignissen lediglich im Bereich der Feldwege, bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen flächig von mittleren Abflusskennwerten (5 bis 35 mm/1h) betroffen. Ein kommunales Starkregenrisikomanagement mit detaillierten Aussagen zu einzelnen Flächen ist derzeit in Erarbeitung.

7.8 Denkmalschutz

Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet im Bereich eines potenziellen Bodendenkmals. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7.9 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Zu möglichen Kampfmitteln liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

7.10 Immissionsschutz

Durch die B 35 mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung von ca. 25.000 Kfz/d und einem Schwerlastanteil von deutlich mehr als 10 % ist das Plangebiet starken Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Zwar wurde in den letzten Jahren eine Lärmschutzwand entlang der B 35 errichtet, dies jedoch nur im Bereich von Wohngebäuden bis zur Straße In den Buchen. Im Bereich des Plangebietes ist somit kein aktiver Lärmschutz vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung werden (Betriebs-)Wohnungen explizit von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sich diese erfahrungsgemäß insbesondere bei getrennter Veräußerung als sehr konfliktträchtig erwiesen haben. Dennoch haben auch Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet einen Anspruch auf Lärmschutz.

Unter Zuhilfenahme des dB-Rechners der Städtebaulichen Online-Lärmfibel ergeben sich überschlägig für das Plangebiet (am östlichen Rand der geplanten Bauflächen) Lärmwerte von ca. 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden somit erheblich überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Bundesstraße reduzieren sich die Lärmwerte. So betragen diese in 100 m Abstand zur Bundesstraße noch 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Somit besteht die grundsätzliche Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen vorliegend mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wären, werden im Bebauungsplan passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (Lärmpegelbereiche von V bis III).

7.11 Artenschutz

Die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes sind Teil eines großen zusammenhängenden Landschaftsraumes, welcher durch Landwirtschaftsflächen geprägt und durch Gehölze gegliedert ist. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet - trotz seiner Nähe zur Bundesstraße – einen Lebensraum insbesondere für Offenlandarten bietet. Zur Ermittlung von streng oder besonders geschützten Arten sowie zur Ermittlung ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Umweltprüfung

1. Rechtliche Grundlagen

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erfolgt in Bebauungsplänen gemäß § 1a BauGB durch Festsetzung von entsprechenden Flächen oder Maßnahmen. Weiterhin kann der Ausgleich auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen erfolgen (planexterne Kompensation) oder andere vertragliche Vereinbarungen erfolgen. Damit ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung.

Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

2. Zielsetzung und Kurzbeschreibung der Planung

Auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in westlicher Angrenzung zur Bundesstraße 35 sollen neue Gewerbeflächen der Gemeinde Gondelsheim entwickelt werden. Die Fläche ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und weist eine bewegte Topografie auf (ca. 159 bis 169 m ü. NN)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Unterführung an der B 35 sowie weiter über eine Erschließungsstraße, welche ca. 200 m parallel zur Bundesstraße verläuft und dann Richtung Westen abschwenkt und in einer Wendefläche endet. So entsteht im Süden eine große zusammenhängende Baufläche, weiter nördlich ist eine Unterteilung in kleinere Flächen möglich.

Für die Bauflächen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 9,50 m bzw. 12,50 m, dabei werden für technische Sonderbauten auch größere Höhen zugelassen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Da die natürlichen Böden im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nur geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen werden, wird eine Sammlung des Niederschlagswassers auf Retentionsflächen sowie die gedrosselte Weiterleitung Richtung Saalbach im Osten angestrebt.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Baumpflanzungen vorzusehen. Im Bebauungsplan sind hierzu konkrete Standorte entlang der Erschließungsstraße festgelegt. Weitere Standorte können frei gewählt werden. Weiterhin ist am westlichen und nördlichen Plangebietsrand eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

3. Untersuchungsgebiet und -umfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen, sofern Auswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 250 x 350 m.



Bild 10: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Untersuchungsbereich (Kartengrundlage: LUBW, Stand 2024)

4. Räumliche Vorgaben

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gemarkungsgebiet von Gondelsheim gehört der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten an, welche sich von der Baar im Süden bis nach Hohenlohe im Norden erstreckt und die Vorstufe zur Schwäbischen Alb bildet. Innerhalb dieser Großlandschaft ist das Gemeindegebiet dem Naturraum des Kraichgaus zugeordnet. Dieser befindet sich im Bereich zwischen Nordschwarzwald, Odenwald und Oberrheinischer Tiefebene. Der Kraichgau ist eine Hügellandschaft und wird geprägt durch weitgehend entwaldete und heute landwirtschaftlich genutzte Erhebungen, flache Talmulden und kleinteiligen Siedlungsstrukturen. Die bedeutendsten Fließgewässer sind der Kraichbach und die Elsenz.

Es dominieren Muschelkalk- und Keuperschichten, die durch Verwerfungen gegliedert sind. Zentral im Kraichgau überwiegen Sandsteinkeuper, an die sich Gips- und Lettenkeuperschichten anschließen. An den Rändern ist überwiegend Muschelkalk vorherrschend.

Das Hügelland erreicht Höhen von 200 bis 300 m und ist von einem milden Klima mit mäßigen Niederschlägen geprägt. Die Böden sind aufgrund der Lößüberdeckung überwiegend fruchtbar und werden zum Ackerbau genutzt.

4.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau überwiegend aus einem Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht im Untersuchungsbereich aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5. Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen.

Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

5.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsraum befindet sich westlich der B 35 und bildet einen Teil des großen zusammenhängenden Naturraums, welcher sich von Gondelsheim bis Helmsheim, Obergrombach und Jöhlingen erstreckt. Es handelt sich um eine typische Kraichgaulandschaft mit weiten, durch Gehölze und Waldinseln gegliederten Landwirtschaftsflächen. Die Bedeutung für die Naherholung ist hoch. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt und dienen damit der Nahrungsmittelproduktion.

Der Untersuchungsbereich besitzt aufgrund der angrenzend verlaufenden Bundesstraße mit entsprechenden Lärmemissionen kein relevantes Erholungspotenzial, dient jedoch als Zuwegung zu weiter westlich befindlichen Freiräumen. Von Bedeutung für Spaziergänger und Radfahrer ist insbesondere die Unterführung unter der B 35 sowie das anschließende Feldwegenetz.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes ist mit erheblichen Erd- und Bauarbeiten für die Erschließung und Errichtung von Gebäuden verbunden. Damit verbunden sind auch Staubemissionen. Jedoch sind diese Beeinträchtigungen auf den Bauzeitraum beschränkt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung wird der o.g. Landschaftsraum in einem Teilbereich beschnitten. Die Landwirtschaftsflächen werden der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Wege in den Naherholungsraum werden zwar verlängert, betroffen ist jedoch ein Bereich, der bereits heute hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sind. Die Wegeverbindungen in den weitergehenden Landschaftsraum bleiben grundsätzlich erhalten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der im Plangebiet anzusiedelnden Unternehmen ist mit zusätzlichem Verkehr durch Mitarbeiter und Lieferfahrten verbunden. Damit ist die Unterführung, welche bislang nur von Landwirtschaftsfahrzeugen passiert wird, stärker frequentiert. Sie bleibt für Fußgänger und Radfahrer jedoch erhalten. Die mit dem Mehrverkehr verbundenen Lärmbelastungen sind vor dem Hintergrund der stark befahrenen Bundesstraße untergeordnet.

Ergebnis
Das Schutzgut Mensch ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand
Der Untersuchungsbereich ist zu überwiegenden Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung erfolgte Getreide- bzw. Maisanbau. Lediglich an den Randbereichen bestehen einzelne Gehölzstrukturen, die insbesondere entlang der Bundesstraße als Feldhecke ausgebildet und dort als Biotop geschützt sind.

Die teilweise auf einem Damm verlaufende Bundesstraße besitzt einerseits eine deutliche Barrierewirkung, andererseits schirmt sie den Siedlungsbereich von den westlich befindlichen Freiräumen ab. Die Verkehrsfrequenz ist zwar erheblich, die Lärmeinwirkung auf die angrenzenden Lebensräume ist jedoch gleichmäßig.

Die Landwirtschaftsflächen bieten ein geringes Spektrum an Lebensräumen, können jedoch Offenlandarten als Lebensraum dienen. Für Fledermäuse können sie Jagdhabitate darstellen. Die Gehölzstrukturen weisen potenziell Habitatstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse auf. Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge des weiteren Verfahrens gutachterlich untersucht.

Prognose
Baubedingte Auswirkungen: Die Umsetzung des Gewerbegebietes führt zu baulichen Eingriffen in den bisherigen Landwirtschaftsflächen. Gehölze sind hierbei – wenn überhaupt – in nur geringem Umfang betroffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden Habitatstrukturen im Bereich der Landwirtschaftsfläche zerstört oder vollständig verändert. Insbesondere für Offenlandarten können sich hierdurch Beeinträchtigungen ergeben, die entsprechend an anderer Stelle zu kompensieren sind.

Es ist davon auszugehen, dass die zur Verfügung stehenden Flächen in einem hohen Maß baulich genutzt werden. Der Grünflächenanteil wird daher gering sein. Dennoch wird es insbesondere an den Plangebietsrändern durch Anpflanzung von Heckenstrukturen zu ökologischen Aufwertungen kommen können.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Das Gewerbegebiet ist mit zusätzlichem Fahrverkehr, welcher jedoch innerhalb des Plangebietes abgewickelt wird. Eine verstärkte Befahrung von außenliegenden Flächen ist nicht zu erwarten. Jedoch kann es durch die Mitarbeiter der angesiedelten Betriebe zu einer Zunahme von Spaziergängern kommen.

Ergebnis
Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in hohem Umfang betroffen.

5.3 Schutzgut Boden

Bestand
Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untersuchungsbereich hinsichtlich der natürlich vorkommenden Böden zweigeteilt. Im südlichen, tiefer gelegenen Bereich dominieren Böden aus Kolluvium, welches von den angrenzenden Hängen durch Erosion umgelagert wurde. Diese Böden weisen eine hohe Fruchtbarkeit auf. Der nördliche, topografisch ansteigende Bereich weist dagegen Pararendzina-Böden auf. Es handelt sich um lösshaltige, nährstoffreiche Böden mit hoher Fruchtbarkeit. Die geringe Mächtigkeit des humosen Oberbodens bewirkt jedoch eine Empfindlichkeit gegenüber Trockenheit und Erosion.

Mit Ausnahme der asphaltierten Feldwege, querender Graswege sowie der Bundesstraße im Osten weist der Untersuchungsbereich keine relevanten Versiegelungen auf. Die natürlichen Bodenstrukturen sind damit zu überwiegendem Teil erhalten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Erschließung des Gewerbegebietes ist mit der Verwendung von Baumaschinen und der Befahrung von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Der Straßenbau und die Nivellierung der zukünftigen Bauflächen führt zu einem erheblichen Austausch von Bodenmaterial.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden bisher nahezu unversiegelte Freiflächen mit hochwertigen natürlichen Bodenstrukturen in einem hohen Maß beansprucht. Straßen sind vollständig, Bauflächen zu max. 80 % versiegelt. Auch außerhalb versiegelter Flächen ist von veränderten Bodenstrukturen auszugehen. Insgesamt ergibt sich ein erhebliches naturschutzrechtliches Defizit, welches im Zuge der Maßnahmenkonzeption auszugleichen ist.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch Fahrzeugverkehr, parkende Fahrzeuge sowie den Betrieb von Maschinen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen (vgl. nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser).

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in hohem Umfang betroffen.

5.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Die vorherrschenden lösshaltigen Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung mit hoher Wahrscheinlichkeit nur teilweise gewährleistet sein wird. Eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist dennoch gegeben. Insbesondere bei Starkregenereignissen fließt jedoch ein erheblicher Teil des Oberflächenwassers ab.

Durch den geringen Versiegelungsanteil im Untersuchungsbereich sind die natürlichen Bodenstrukturen und damit das damit verbundene, wenn auch begrenzte Versickerungspotenzial weitgehend erhalten. Im Bereich der Feldwege bestehen jedoch Versiegelungen, die zu einem vollständigen Abfluss des Niederschlagswassers führen.

Der Untersuchungsbereich befindet sich vollumfänglich innerhalb der Zone III bzw. IIIA im räumlichen Geltungsbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bruchsal, OT Heidelsheim“. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Karlsruhe vom 19.11.2015 wird verwiesen.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Saalbach, ca. 350 m östlich des Untersuchungsbereiches.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch das mit der Erschließung und Bebauung verbundene Befahren der Böden sowie die Erdarbeiten werden die natürlichen hydrogeologischen Funktionen des Bodens weitgehend zerstört.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung ist mit einem hohen Versiegelungsgrad und damit mit einer nahezu vollständigen Aufgabe der natürlichen Versickerung verbunden. Somit fließt anfallendes Niederschlagswasser nahezu vollständig ab und kann keinen Beitrag zur Grundwasserbildung leisten. Aufgrund der Anlage eines Trennsystems wird Niederschlagswasser jedoch gedrosselt einem Gewässer zugeführt.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch Fahrzeugverkehr, parkende Fahrzeuge sowie den Betrieb von Maschinen kann es zu Schadstoffeinträgen und damit zu Grundwasserverunreinigungen kommen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen unter Berücksichtigung der Rechtsverordnung zum festgesetzten Wasserschutzgebiet „Bruchsal, OT Heidelsheim“ für die Zone III bzw. IIIA zu verhindern.

Ergebnis
Das Schutzgut Wasser ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand
Der an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt eher mäßig. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Der geringe versiegelte Teil des Untersuchungsbereiches wirkt aufheizend, die unbebauten Flächenanteile dagegen ausgleichend. Die wenigen Gehölze im Untersuchungsbereich leisten einen Beitrag zur Sauerstoffproduktion.

Prognose
Baubedingte Auswirkungen: Die für die Erschließung und Bauarbeiten erforderlichen Baumaschinen stoßen Schadstoffe aus. Diese Abgasemissionen sind jedoch temporär und in ihrem Umfang insgesamt zu vernachlässigen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden bisher ausgleichend wirkende Freiflächen versiegelt und wirken damit aufheizend. Durch die Anpflanzung von Bäumen kann dieser Effekt gemildert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Durch die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie wird ein Betrag zur Energiewende und damit zur Abkehr von fossilen Brennstoffen geleistet.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die leicht erhöhte Verkehrsfrequenz kann es zu einem verstärkten Schadstoffausstoß kommen. U. a. durch die Entwicklung schadstoffärmerer Motoren sowie die Zunahme der Elektromobilität ist dieser Effekt jedoch vernachlässigbar.

Ergebnis
Das Schutzgut Klima und Luft ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand
Der Untersuchungsbereich befindet sich innerhalb der umfangreichen, weitgehend unbebauten Freiflächen zwischen Helmsheim, Obergrombach und Jöhlingen. Es handelt sich um einen Landschaftsraum mit der für den Kraichgau typischen Eigenschaften - hügelige Topografie und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen im Wechsel mit Gehölzstrukturen und Waldflächen. Mit der teilweise in Dammlage verlaufenden B 35 und dem Siedlungskörper von Gondelsheim bestehen in direkter Angrenzung jedoch auch zwei naturferne Elemente.

Der Untersuchungsbereich besitzt keine ausgesprochene Fernwirkung. Von den angrenzenden Höhenzügen des Kraichgaus ist die Fläche jedoch durchaus einsehbar.

Prognose
Baubedingte Auswirkungen: Baumaßnahmen mit Maschinen und Ablagerung von Baumaterialen führen nahezu zwingend zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung wird ein Teilbereich der für den Kraichgau typischen Kulturlandschaft in Baufläche umgewandelt. Ebenso wird die bisherige Zäsur der B 35 als Siedlungsbegrenzung von Gondelsheim übersprungen.

Die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude werden sich nach betrieblichen Erfordernissen richten und teilweise erhebliche Höhen aufweisen. Hinzu kommen ggf. Lagergebäude wie z. B. Silos. Damit wird das Plangebiet auch von Hochpunkten der Umgebung wahrnehmbar sein.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Ergebnis
Das Schutzgut Landschaft ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.7 Schutzgut Fläche

Bestand
Die Siedlungsentwicklung von Gondelsheim erfolgte in den letzten Jahrzehnten vornehmlich durch die Ausweisung neuer Baugebiete, welche v.a. der Schaffung von Bauplätzen für kleinere Wohnhäuser wie auch Flächen für gewerbliche Ansiedlungen dienten. Dies hatte zur Folge, dass sich der Siedlungskörper stark ausgedehnt hat und damit ehemalige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen hat. Mit der Bundesstraße 35 besteht bisher jedoch eine klare Siedlungsbegrenzung Richtung Westen.

Zwar wird auch in Gondelsheim inzwischen verstärkt die Innenentwicklung verfolgt, dennoch lassen sich insbesondere neue Gewerbeflächen nicht im derzeitigen Innenbereich realisieren.

Prognose
Baubedingte Auswirkungen: Für die Umsetzung des Baugebietes werden zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit der Entwicklung des vorliegenden Gewerbegebietes „überspringt“ der Siedlungskörper von Gondelsheim erstmals die Bundesstraße und erweitert sich um ca. 3,5 ha. Eine zukünftige begrenzte Erweiterung Richtung Norden ist nicht ausgeschlossen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis
Das Schutzgut Fläche ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

5.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle
Durch die Baumaßnahmen werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden bei der späteren Nutzung anfallen. Hierbei handelt es sich um Abfälle in Form von Verpackungen, etc. welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt
Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen. Die Ansiedlung von „Störfallbetrieben“ (§ 12 BImSchV) erfolgt nicht.

Verwendete Techniken und Stoffe

Der Ausbau der Feldwege erfolgt in asphaltierter Form mit entsprechendem mineralischem Unterbau. Die Gebäude werden als Massivbauwerk in Mauerwerk oder auch in Stahl- bzw. Holzbauweise errichtet. Die unbebauten Freiflächen werden asphaltiert, gepflastert oder mit wassergebundener Decke ausgeführt.

5.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung unverändert fortgeführt.

5.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten zur Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen sind in Gondelsheim begrenzt. Richtung Süden kann aufgrund der Gemarkungsgrenze keine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgen. Dies ist auch aufgrund des „am Ende“ ansässigen großflächigen Betriebes kaum umsetzbar. Richtung Norden wäre eine Erweiterung theoretisch denkbar, allerdings ist eine verkehrliche Erschließung nicht möglich. Zudem würde dies zu einer unerwünschten Siedlungsentwicklung mit noch ausgeprägterer Nord-Süd-Ausdehnung führen.

Östlich des Ortskerns bestehen keine sinnvollen Möglichkeiten für neue Gewerbeflächen. Durch die dort ansteigende Topografie wäre eine Erschließung sehr aufwändig. Zudem ist dieser Teil von Gondelsheim bislang überwiegend dem Wohnen vorbehalten.

Mit der Ausweisung des Vorbehaltsgebiets für Siedlungsentwicklung ohne besondere Zweckbestimmung (weiße Fläche) in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2025 hat der Regionalverband die grundsätzliche Voraussetzung zur Entwicklung des Gebietes geschaffen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

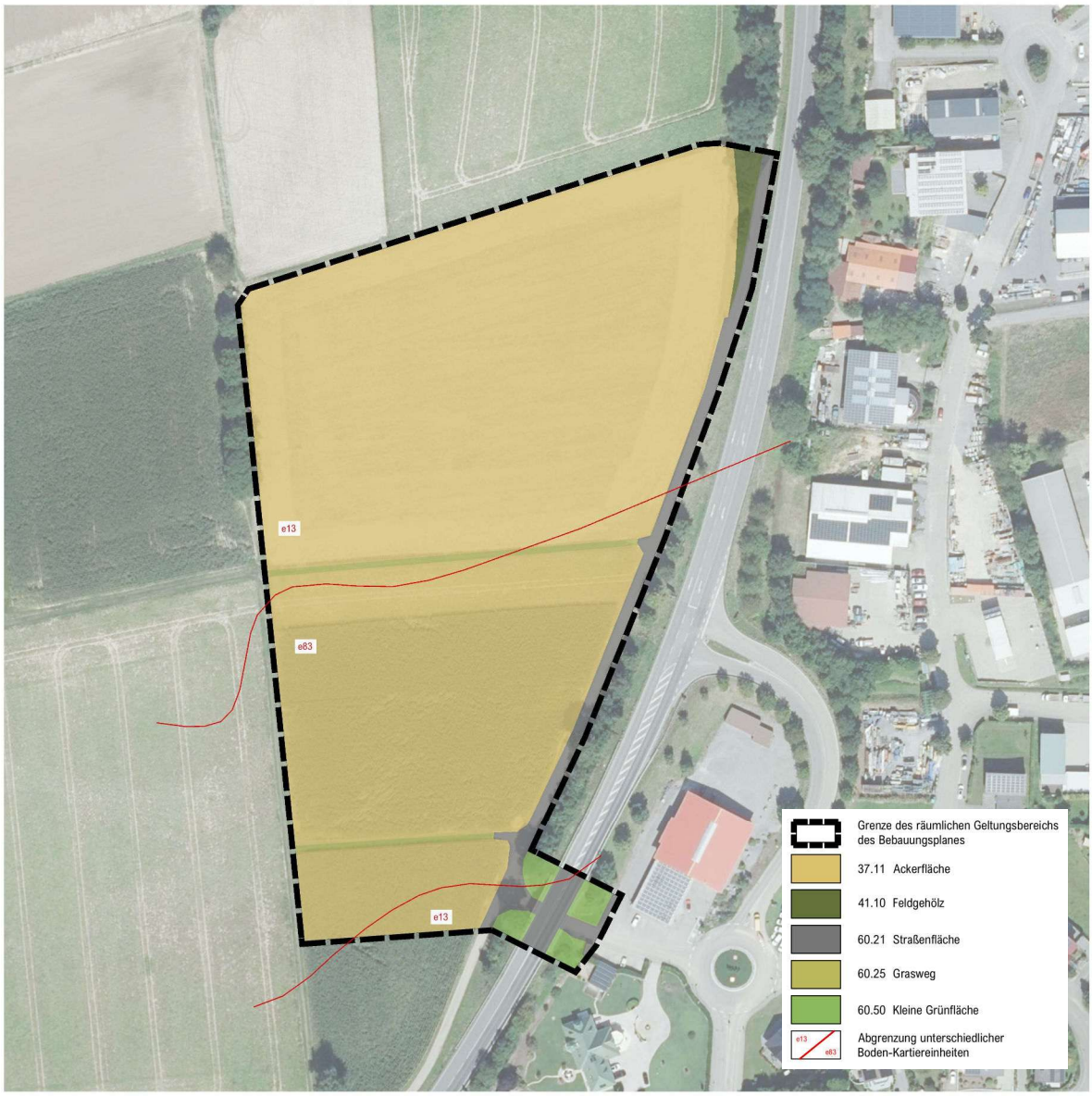


Bild 11: Bestandsaufnahme (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Sicherung eines relevanten Grünflächenanteils
- Entwicklung von naturnahen Grünflächen
- Vorgabe zur Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO). Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Ökopunkten (ÖP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Ökopunkte
37.11	Ackerflächen	4	32.410 m²	129.640 ÖP
41.10	Feldgehölz	14	230 m²	3.220 ÖP
60.21	Straßen, asphaltierte Feldwege	1	1.770 m²	1.770 ÖP
60.25	Grasweg	6	460 m²	2.760 ÖP
60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)	4	530 m²	2.120 ÖP
Summe			**35.400 m²**	**139.510 ÖP**

- Ergänzung im weiteren Verfahren -

6.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenstrukturen in hohem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Sicherung eines relevanten Grünflächenanteils
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE). Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten.

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untersuchungsbereich zwei Kartiereinheiten zugeordnet. Der überwiegende nördliche Teil sowie eine kleinere Teilfläche im Süden gehören der Kartiereinheit e13 (Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss) an. Die Böden werden wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): mittel bis hoch (2,5)

Der übrige Teil des Plangebietes gehört der Kartiereinheit e83 (Tiefes kalkreiches und kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen) an. Die Böden werden wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): sehr hoch (4,0)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): sehr hoch (4,0)

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (e13, e83)	1.770 m²	0	0	0	0	0 BWE
Unversiegelte Flächen mit beeinträchtigen Bodenstrukturen (e13)	610 m²	1,5	1,5	1,5	1,5	915 BWE
Unversiegelte Flächen mit beeinträchtigen Bodenstrukturen (e83)	370 m²	2,0	2,0	2,0	2,0	740 BWE
Unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen (e13)	20.340 m²	3,5	3,0	2,5	3,0	61.020 BWE
Unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen (e13)	12.310 m²	4,0	4,0	4,0	4,0	49.240 BWE
Summe	**35.400 m²**					**111.915 BWE**

1 BWE entspricht 4 Ökopunkte. 111.915 BWE entsprechen somit 447.660 Ökopunkten

- Ergänzung im weiteren Verfahren -

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlich Grundlage zur Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen in Gondelsheim zu schaffen. Aus diesem Grund werden die im vorliegenden Planungsgebiet zur Verfügung gestellten Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bezüglich der zulässigen Nutzungen wird der Nutzungskatalog der BauNVO grundsätzlich übernommen, jedoch in Teilen aufgrund der vorliegenden Standortbedingungen angepasst.

Vorrangig soll das Gewerbegebiet der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Form von Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäuden dienen. Lediglich im Einzelfall werden hingegen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Zum einen ist zu prüfen, ob der vom übrigen Siedlungskörper losgelöste Standort die nötige Eignung für solche Nutzungen aufweist. Zum anderen verfügt die bestehende Unterführung über eine nur begrenzte Durchfahrtsbreite, so dass hoher Kunden- oder Besucherverkehr zu verkehrlichen Problemen führen könnte.

Weiterhin soll der neue Gewerbestandort explizit kein Standort für Einzelhandel werden. Zum einen ist ein entsprechender Bedarf an diesem losgelösten Standort nicht erkennbar, zum anderen ist die verkehrliche Anbindung hierfür nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund wird Einzelhandel im vorliegenden Bebauungsplan nur in Form sogenannter Werksverkäufe, d. h. nur untergeordnet zu einem Betrieb und mit beschränkter Verkaufsfläche, zugelassen.

Zusätzlich werden sogenannten Fremdwerbungen von der Zulässigkeit ausgenommen. Bei solchen großen Werbetafeln, ggf. mit wechselnden Werbeansichten, handelt es sich planungsrechtlich um separate Gewerbebetriebe. Sie sind im Plangebiet, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 35 und einer möglichen Ablenkungswirkung auf Verkehrsteilnehmer nicht erwünscht.

Gänzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden Tankstellen, die an diesem Standort mit seiner begrenzten verkehrlichen Anbindung auch nicht zu erwarten sind, sowie flächenintensive Gartenbaubetriebe.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (sogenannte Betriebsleiterwohnungen). Die Entwicklung in anderen Gewerbegebieten hat gezeigt, dass solche Wohnungen anfänglich in Verbindung zu einem Betrieb errichtet, später jedoch von diesem getrennt, ggf. veräußert und damit zu solitären „Fremdkörpern“ in Gewerbegebieten mit entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Problemen wurden. Das Plangebiet weist auch aufgrund seiner losgelösten Lage keine Eignung für Wohnzwecke auf.

Außerdem sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig, um den häufig mit Vergnügungsstätten einhergehenden Trading-Down-Effekt zu verhindern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan bereitgestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich losgelöst von bestehenden Siedlungsstrukturen. Aus diesem Grund kann auf den im Plangebiet angebotenen Bauflächen eine hohe bauliche Ausnutzung gestattet werden, ohne dass es zu Konflikten mit anderen Siedlungsbereiche kommen könnte. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,8 festgesetzt, was einen hohen Überbauungsgrad und damit eine effiziente Flächenausnutzung für Betriebe ermöglicht. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO und gewährleistet dennoch einen Mindestanteil unversiegelter Flächenanteile von 20 %.

Die Möglichkeit der Anlegung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und den weiteren Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO steht dem Mindestanteil unversiegelter Flächenanteile von 20 % nicht entgegen, da die Grundfläche für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl von 0,8 wird hier aber bereits für Hauptgebäude GRZ I ausgeschöpft.

Das Plangebiet wird - trotz zu erwartender Anpassungen des Geländes - auch zukünftig eine erhebliche topografische Ausprägung besitzen. Gemäß der Zielsetzung einer effizienten Ausnutzung der Bauflächen gestattet der Bebauungsplan in den „tieferliegenden“ Bereichen im Süden eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m. Dies erlaubt die Errichtung z. B. von höheren Produktionshallen entsprechend betrieblichen Erfordernissen. In den topografisch höher liegenden Bereichen im Norden wird die Gebäudehöhe dagegen auf 9,50 m begrenzt und somit eine übermäßig hohe und mit entsprechender Fernwirkung verbundene Bebauung verhindert. Von diesen Höhenbegrenzungen ausgenommen werden spezielle Bauteile zur Lagerung von Rohstoffen, insbesondere Silos. Sie können auf einem begrenzten Anteil der Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 20 m entsprechend technischen Erfordernissen realisiert werden.

Zur eindeutigen Festlegung der maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan entsprechende Bezugshöhen festgelegt, welche ebenfalls die Topografie berücksichtigen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die zur Verfügung stehenden Bauflächen sollen durch Betriebe möglichst flexibel bebaut werden können. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan großzügig geschnittene Baufenster festgesetzt. Unter Beachtung der Abstandsflächen sind so verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte denkbar.

1.4 Bauweise

Die Bebauung in Gewerbegebieten ist häufig mit großformatigen Produktions- und Lagergebäuden verbunden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche – im Gegensatz zu einer offenen Bauweise - auch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies wird insbesondere an diesem losgelösten Standort als städtebaulich unkritisch betrachtet. Die Abgrenzung der Baufenster sowie Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind dennoch zu beachten.

1.5 Zufahrten

Die übermäßige Anordnung von Zufahrten ist nicht nur aus Gründen der Verkehrssicherheit bedenklich, sie reduziert häufig auch den Grünflächenanteil zwischen Straßenverkehrsfläche und bebauter Fläche. Aus diesem Grund werden Zufahrten in Anzahl und Breite begrenzt. Dies bedeutet auch, dass private Stellplätze vorrangig vom jeweiligen Grundstück angefahren werden müssen.

1.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der angestrebten Entwässerung im Trennsystem (vgl. Ziffer 5) und der begrenzten Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine Ableitung von Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer des Saalbaches zielführend. Zur Vermeidung einer Überlastung insbesondere bei intensiven Regenfällen ist jedoch eine Rückhaltung im Plangebiet unabdingbar. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen
Entlang der Erschließungsstraße sind Grünstreifen und Grünflächen vorgesehen, welche als Retentionsvolumen für anfallendes Niederschlagswasser (vgl. Ziffer 1.6) dienen. Diese Flächen sind zusätzlich als Maßnahmenflächen festgesetzt. Sie sind als blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Zusätzlich sind sie – außerhalb der Retentionsbereiche – vereinzelt mit Gehölzen zu bepflanzen. Zielsetzung ist es, innerhalb der baulich intensiv genutzten Flächen des Plangebietes ökologisch hochwertige und damit ausgleichend wirkende Bereiche zu schaffen, welche auch als Lebensraum für Tiere fungieren können.

Beleuchtung
Die übermäßige Beleuchtung von Verkehrsräumen oder Grundstücken führen zu einer erheblichen Luftverschmutzung und wirken sich auf den Menschen wie auch auf die Natur negativ aus. Ungeeignete Leuchtmittel für Straßen- und Grundstücksbeleuchtungen besitzen eine hohe Lockwirkung auf Insekten. Durch sie kommen unzählige Tiere durch Entkräftung oder Verbrennen zu Tode. Daher sind in den textlichen Festsetzungen ergänzend zur Regelung des § 21 NatSchG BW Anforderungen an die Beleuchtung aufgenommen. Mit LED-Leuchtmitteln im warmen Farbspektrum mit geringem UV- und Blaulichtanteil kann die Lockwirkung erheblich reduziert werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen und grundsätzlich Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden sind.

Vermeidung von Vogelschlag
Jedes Jahr kommen Millionen Vögel durch Kollision mit verspiegelten Glasflächen zu Tode. Mit dem Verzicht von großen Glasflächen oder der Behandlung oder dem Bedrucken von Gläsern kann dem entgegengewirkt werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass großflächige Glasflächen, verglaste Brüstungen, etc. mit einem Schutz vor Vogelkollisionen versehen werden müssen.

Wasserdurchlässige Beläge
Mit der wasserdurchlässigen Ausführung von Pkw-Stellplätzen wird der Versiegelungsgrad reduziert und Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der unter Ziffer 7.10 dargelegten überschlägigen Ermittlungen ergeben sich im Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die B 35 erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hierbei im Bereich der Baufenster teilweise deutlich überschritten.

Zwar sind im Bebauungsplan Wohnnutzungen explizit ausgeschlossen. Jedoch können auch gewerbliche Nutzungen schutzbedürftige Räume (z. B. Büro- oder Sozialräume) beinhalten. Zur Einhaltung der Lärmwerte werden im Bebauungsplan daher Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit sind für schutzbedürftige Räume, welche erhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

1.9 Pflanzgebote

Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit der Zunahme heißer Tage ist die Verschattung von Straßenräumen mit Bäumen von Wichtigkeit, um die Aufheizung zu mindern. Gleichzeitig werden mit den Bäumen neue Lebensräume und Nahrungsangebote für Vögel oder Insekten geschaffen. Aus diesem Grund sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume in ausreichend dimensionierten Baumbeeten anzupflanzen.

Auch innerhalb der Baugrundstücke sollten Bäume zur Durchgrünung des Gebietes vorgesehen werden. Besonders geeignet sind hierfür zusammenhängende Parkplatzflächen, welche durch Bäume gegliedert werden können. Zur Durchsetzung dieses Ziels enthält der Bebauungsplan einen Schlüssel, welcher Baumpflanzungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße regelt.

Weiterhin grenzt das Plangebiet im Westen und Norden an den freien Landschaftsraum an. Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind an diesen Grenzen des Plangebietes gebietsheimische, standortgerechte Heckenstrukturen auszubilden.

2. Örtliche Bauvorschriften

Nach der Neuregelung der LBO sind die Anforderungen gem. § 74 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 und 3 LBO nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Den örtlichen Bauvorschriften ist deshalb als allgemeiner Teil vorangestellt, dass die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften die Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen. Insbesondere sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich dachintegrierter Lösungen (z. B. Solarziegel, Indach-Photovoltaik) - ungeachtet entgegenstehender gestalterischer Vorgaben zulässig.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan stellt an die Gestaltung von Gebäuden nur allgemeine Forderungen, welche insbesondere auf eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erzielen sollen. Aus diesem Grund werden grelle Farben oder reflektierende Materialen von der Zulässigkeit ausgenommen. Weiterhin ist die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße bei der Gebäudegestaltung zu berücksichtigen, so dass ablenkend wirkende Gestaltungselemente nicht zulässig sind.

Die Ausbildung von Dächern kann nach betrieblichen Erfordernissen erfolgen. Lediglich wird die Dachneigung auf 25 Grad begrenzt

2.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Anzahl und Dimensionierung von Werbeanlagen können nicht nur zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sondern auch zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern auf der B 35. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausbildung und Anordnung beschränkt.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Bauflächen werden zwar hohen Überbauungsgrad aufweisen, ein Mindestanteil der Flächen bleibt jedoch unversiegelt und ist aus ökologischen wie auch optischen Gründen naturnah zu gestalten. Im gesamten Plangebiet sind unbebaute Freiflächenanteile der Bauflächen daher als Grünfläche zu gestalten, standortgerecht zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.

2.4 Einfriedungen

Übermäßig hohe oder massive Einfriedungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe im Bebauungsplan begrenzt.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Für das Plangebiet liegt noch keine ausgearbeitete Entwässerungskonzeption vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen wird. Hierfür ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Straßenflächen, Dachflächen und Freiflächen in bereitgestellte Mulden zu leiten, welche an Retentionsflächen im Plangebiet angeschlossen sind. Über einen Durchlass unter B 35 mit anschließendem Graben sowie einem Regenwasserkanal in der Sandhöhle kann danach eine gedrosselte Zuführung zum Saalbach erfolgen, welcher ca. 300 m östlich des Plangebietes verläuft.

3. Flächenbilanz

Plangebiet	3,54 ha	100,0 %
Baufläche	2,53 ha	71,5 %
Verkehrsfläche	0,49 ha	13,8 %
Öffentliche Grünfläche	0,52 ha	14,7 %