

GEMEINDE FRIOLZHEIM

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinäcker Ost – 1. Änderung“
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 02.07.2024

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	13.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	23.11.2023
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	13.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	23.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	27.11.2023 08.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	27.11.2023 08.01.2024
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	14.10.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	14.10.2024

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Friolzheim, den.....

.....

Michael Seiß

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	--

Satzung **über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steinäcker Ost – 1. Änderung"** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 14.10.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steinäcker Ost – 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 02.07.2024 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Übersichtsplan Geltungsbereich	in der Fassung vom 02.07.2024
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 02.07.2024

Anlagen

C	Hinweise	in der Fassung vom 02.07.2024
D	Begründung	in der Fassung vom 02.07.2024

Weitere, gesonderte Anlagen

Stellungnahme zur hydraulischen Situation für die Änderung Im Bebauungsplan Steinäcker Ost	in der Fassung vom 24.04.2024
---	-------------------------------

§ 3

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung betrifft mit ihren Änderungsinhalten die Flächen im Geltungsbereich gemäß des Übersichtsplans Teil A (Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Steinäcker Ost"). Der zeichnerische Teil A des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt inhaltlich unverändert. Betroffen von der 1. Änderung sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B, in den die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen **fett kursiv durchgestrichen** dargestellt sind. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinäcker Ost“ bleiben unverändert in Kraft.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Steinäcker Ost – 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Friolzheim, den

.....

Michael Seiß, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Friolzheim, den

.....

Michael Seiß, Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 27.10.2023 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser sowie Lagerplätze, **die weniger als 30% der Grundstücksfläche umfassen**
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässige Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten und Bordelle

Teil C - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Empfehlungen zur Dachbegrünung und Nutzung regenerativer Energien**

Dächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen.

3 **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet „Steinäcker-Ost“ befindet sich in Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes "Hummelsquelle / Neue Quelle" der Gemeinde Tiefenbronn. Eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Planungsbereich nicht möglich, da die Sonden direkt in den genutzten Grundwasserleiter einbinden würden.

4 **Entwässerung**

Die Gemeinde Friolzheim hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steinäcker Ost“ geändert, konkret wurde die Einschränkung der Nutzung für Lagerhäuser sowie Lagerflächen gestrichen. Deshalb kann in diesem Gebiet nun der Anteil der Hofflächen gegenüber der bisherigen Planung deutlich erhöht werden. Da diese Hofflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, erhöht sich dadurch auch die Beaufschlagung der Mischwasserkanalisation.

Zudem wird von der Gemeinde Friolzheim die Erschließung im modifizierten Mischsystem (wie in AKP (/3/) und SF (/4/) vorgesehen) nicht mehr zwingend durchgesetzt.

Aus diesem Grund fordert das Landratsamt Enzkreis eine Überprüfung des Einflusses der Änderung auf die Mischwasserableitung und -behandlungsanlagen. Daraufhin beauftragte die Gemeinde Friolzheim das Ingenieurbüro Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH (KuP) mit einer entsprechenden Untersuchung.

Folgende Arbeitsschritte wurden durchgeführt:

1. Aufnahme der neuen Ansätze für den Bebauungsplan Steinäcker Ost
2. Hydraulische Überrechnung und Auswertung der Daten
3. Überprüfung der Schmutzfrachtberechnung und Auswertung der Ergebnisse
4. Stellungnahme

Die hydraulische Überrechnung des Bestandes 2024 mit Änderungen im Gewerbegebiet Steinäcker Ost zeigt, dass die Auslastung des Sammlers entlang des Seegrabens bis zum Regenüberlaufbecken (RÜB 436) ab der Kanalverkleinerung (Schacht 408N) von DN 800 auf DN 400 beim 3-jährlichen Modellregen einen deutlichen Überstau verursacht (ca. 370 m³ Überstauvolumen). Die Erhöhung des Mischwasserabflusses durch die Änderung im Gewerbegebiet Steinäcker Ost verursachen hier eine minimale Erhöhung.

Die hydraulische Sanierungsberechnung Variante 3 (aus /3/) mit den Änderungen im Gewerbegebiet Steinäcker Ost zeigt, dass nach Schließung des Regenüberlaufs (RÜ) 419 und Auswechslung des Sammlers bei einem 5-jährlichen Modellregen kein Überstau im Sammler

entlang des Seegrabens mehr vorhanden ist. In dieser zentralen Aussage ergeben sich somit keine Änderungen gegenüber dem AKP (/3/).

Die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung zeigen, dass für das Sanierungsmodell Variante 3 mit Änderungen im Gewerbegebiet Steinäcker Ost die Anforderungen gemäß ATV A 128 (/9/) erfüllt sind und die Einzelnachweise eingehalten werden können, sofern das RÜB 436 vom Durchlaufbecken zum Fangbecken umgestaltet wird. In dieser zentralen Aussage ergeben sich somit keine Änderungen gegenüber der Schmutzfrachtberechnung (/4/).

5 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu verständigen. Unbrauchbare und/oder belastete Boden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

6 Immission

Im Baugenehmigungsverfahren (auch bei Nutzungsänderung) sind konkrete Aussagen zur Art und Betriebsweise der Lagerflächen erforderlich. Es können sich dann weitergehende Anforderungen, beispielsweise wegen der Lagerung staubender Güter oder von Abfällen (bis hin zur Erforderlichkeit einer Immissionsprognose und einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung) und bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe bzgl. der Undurchlässigkeit der Bodenoberfläche etc. ergeben.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Friolzheim hat Bedarf an weiteren Gewerbebauflächen, bei denen die Lagerkapazität nicht eingeschränkt wird (u.a. wird die Umsiedlung eines großflächigen ortsansässigen Betriebes geplant), weshalb im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinäcker Ost“ die Einschränkung der Lagerflächen auf weniger als 30% der Grundstücksfläche entfallen soll. Dafür und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die 1. Änderung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich zu entnehmen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Friolzheim in der Nähe der Autobahn A8 Karlsruhe – Stuttgart und hat eine Flächengröße von ca. 0,73 ha. Die Fläche wird im Norden durch die Landesstraße L1180 begrenzt. Im Westen schließen sich bestehende Gewerbeflächen an und im Osten bildet die Kleintierzuchtanlage den Abschluss der Bebauung. Das innerhalb des Geltungsbereichs von der L 1180m in südlicher Richtung abfallende Gelände steigt im Süden wieder an.

Am Südrand des Gewerbegebiets Steinäcker Ost – 1. Änderung verläuft ein Wirtschaftsweg mit begleitendem Graben. Der Weg dient auch zur Erschließung der Kleintierzuchtanlage. Innerhalb der Wegeparzelle verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen. Entlang des nördlichen Gebietsrandes verläuft die Böschung der Landesstraße L 1180. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein Graben, der künftig auch das am Böschungsfuß anfallende Niederschlagswasser weiterführen wird.

Das Plangebiet selbst ist derzeit gewerblich genutzt. Entlang der Wegflächen (Asphalt und Schotter) liegen Entwässerungsgräben unterschiedlicher Ausprägung, wobei alle geradlinig und tief eingeschnitten sind. Typische Gewässerrandstreifen gibt es keine. Die Böschungen sind mit Gräsern und wenigen Stauden der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren bewachsen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4 Verfahrensart

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB geändert.

Da sich keine Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergeben, bleiben die Erkenntnisse des Umweltberichts vom Bestandsplan weiterhin gültig.

5 Ökologie

5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft auf den geologischen Schichten des Mittleren Muschelkalks, welche gebietsweise mit Ablagerungen aus Löss, Lösslehm, Auensedimente und Abschwemmmassen überdeckt werden.

5.2 Wasser und Wasserhaushalt

Innerhalb des Geltungsbereichs, am südlichen Rand fließt der Seegraben (Gewässer 2. Ordnung). Des Weiteren befinden sich zwei Entwässerungsgräben entlang der Wirtschaftswege. Der Seegraben sowie die Entwässerungsgräben verlaufen geradlinig und sind stark eingeschnitten. Es sind keine typischen Gewässerrandstreifen vorhanden. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk“ (Grundwassergeringleiter I). Der Grundwasserflurabstand befindet sich im Gebiet bei ca. 30 - 35 m. Aufgrund der Überlagerung der

geologischen Formation mit Lehm, ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet sehr gering (75 mm / a und 100 mm / a).

Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnischen Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes „Hummelsquelle / Neue Quelle“ der Gemeinde Tiefenbronn. Die Abgrenzung (Stand 14.11.2013) ist noch nicht endgültig es können noch Änderungen vorgenommen werden. Es sind keine Überschwemmungsgebiete und Quellschutzgebiete im oder in direkter Umgebung des Plangebiets ausgewiesen.

5.3 Arten / Biotope

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete direkt durch die Planung betroffen. Südlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Calwer Heckengäu“(Nr. 7218341). Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebiets liegen in der reich gegliederten Kulturlandschaft des Heckengäus mit Magerrasen, Weiden und Äckern, die von Heckenzügen durchsetzt sind. Zielarten sind die Gelbbauchunke, das Bachneunauge und der gelbe Frauenschuh. Im Planungsgebiet wird aufgrund der Ausprägung und Nutzungsstruktur für keine der Zielarten ein Habitatpotenzial gesehen. Das Plangebiet ist umgeben von zwei Landschaftsschutzgebieten (LSG). Nördlich vom LSG „Entlang der Autobahn zwischen Stuttgart und Karlsruhe“ (Nr. 2.36.023) und südlich vom LSG „Betzenbuckel“ (Nr. 2.36.045). Zudem liegt südlich auch das Naturschutzgebiet „Betzenbuckel“ (Nr. 2.201).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt worden. Der § 44 BNatSchG enthält bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist bzw. muss eine solche beantragen. Dazu ist zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Bei Bedarf können entsprechende vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) ein Auslösen der Verbotstatbestände verhindern.

Zunächst wurde in einer ersten Phase das Habitatpotenzial abgeschätzt. Hierzu fand am 22.08.2013 eine Geländebegehung statt. Schwerpunktmäßig wurde kontrolliert, ob im Planungsgebiet Habitatstrukturen vorhanden sind, die eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten vor dem Hintergrund der naturräumlichen Erwartungswerte bzw. der dokumentierten Verbreitungssituation dieser Arten zu erwarten ist. Zusätzlich wurde eine Voreinschätzung Betroffener Arten aus dem Jahr 2009, im Zusammenhang mit den damaligen Überlegungen zum Bau einer Behelfsstraße im Kontext des BAB 8-Ausbaus, zum Vergleich der damaligen und der heutigen Betroffenheit herangezogen.

Zwei weitere Begehungen fanden in der spätsommerlichen bzw. herbstlichen Hauptnachweisphase der Zauneidechse am 06.09.2013 und am 10.09.2013 statt, um ein Vorkommen der Art in den strukturell geeigneten Flächen genauer zu prüfen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einschätzung zusammengefasst:

Europäische Vogelarten:

Es ist mit wenigen Einzelrevieren von weit verbreiteten und ungefährdeten Arten zu rechnen. Geeignete Bruthabitate sind lediglich die vier Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches ohne erkennbare Höhlen sowie die ruderalen Böschungen entlang der L 1180. Die schmalen Säume und Gräben im Plangebiet weisen keine nennenswerte Bedeutung für Brutvögel auf. Ein Vorkommen von Brutvögeln der Ackerflur (wie z.B. Feldlerche) ist, auf Grund der Strukturellen

Gegebenheiten mit den angrenzenden hohen Kulissen, auszuschließen. Die Feldlerche wurde im Gebiet nicht nachgewiesen.

Fledermäuse:

Es ist keine Betroffenheit erkennbar, da im Plangebiet sind keine geeigneten Quartiere und keine essenziellen Nahrungshabitate vorhanden sind.

Zauneidechse:

Es ist keine Betroffenheit erkennbar. Im Plangebiet vor allem auf den Flächen mit geeigneten Strukturen wurden keine Nachweise der Zauneidechse erbracht. Eine zukünftige Besiedelung der Straßenböschung aus entfernter gelegenen Habitaten ist möglich.

Großer Feuerfalter:

Es ist ein umfangreiches Habitatpotenzial des Großen Feuerfalters im Plangebiet vorhanden. An den Böschungen der L 1180 gelang der Nachweis von Eiern, Eihüllen und Jungraupen des Großen Feuerfalters. Die Flächen mit Vorkommen von nicht sauren Ampfer-Arten sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätte einzustufen. Daher ist von einer Betroffenheit des Großen Feuerfalters auszugehen. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu verhindern. Ein erhöhtes Tötungsrisiko durch eine einmalige Inanspruchnahme der Flächen durch Bautätigkeiten ist nicht gegeben.

Es wurde bereits auf dem Flurstück 1857 nördlich der Autobahn A8 eine Fläche für die Ausgleichsmaßnahme des Großen Feuerfalters angelegt.

Da sich die Änderungen lediglich darauf beziehen, dass Lagerflächen in Teilen zugelassen werden, bleiben die Erkenntnisse des Artenschutzes vom Bestandsplan weiterhin gültig.

6 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und wird über die bestehenden Netze ver- und entsorgt.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung werden Lagerplätze in diesem Teil des Gebietes zulässig, um eine Erweiterung des ortsansässigen Betriebs zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.