

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
1.3	Ziele der Raumordnung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	7
2.4	Bauweise	8
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
2.7	Ökologische Maßnahmen	8
2.8	Verkehrsflächen	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
3.1	Dachneigung / Dacheindeckung.....	9
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	10
3.3	Einfriedungen und Mauern	10
3.4	Werbeanlagen	10
3.5	Regenwasserableitung	11
4	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ..	11
5	VER- UND ENTSORGUNG	11
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	12
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	12

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Vörstetten ist eine attraktive Gemeinde und verzeichnet insbesondere aufgrund seiner guten infrastrukturellen Anbindung an die überörtlichen Verbindungsstraßen (B3, B294, A5) eine hohe Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren gab es von Seiten mehrerer ortsansässiger Gewerbebetriebe zahlreiche Interessensbekundungen nach Erweiterungsmöglichkeiten für deren Betriebe. Dementsprechend sind die bestehenden Gewerbegebiete in Vörstetten nahezu vollständig aufgesiedelt.

Um der anhaltenden Nachfrage an gewerblichen Bauflächen nachzukommen, soll am nördlichen Rand der Gemeinde Vörstetten das Gewerbegebiet „Grub“ bzw. „Grub II“ erweitert werden. Ein ansässiger Gewerbebetrieb hat hier bereits Interesse bei der Gemeinde angemeldet, Flächen zur Betriebserweiterung bzw. -verlagerung nutzen zu wollen. Durch Einbeziehung eines anliegenden Grundstücks in das bestehende Gewerbegebiet soll die Erweiterung dieses ortsansässigen Betriebs ermöglicht werden.

Hierzu soll der Bebauungsplan „Erweiterung Grub II“ im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und den Bebauungsplan „Grub II“ aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

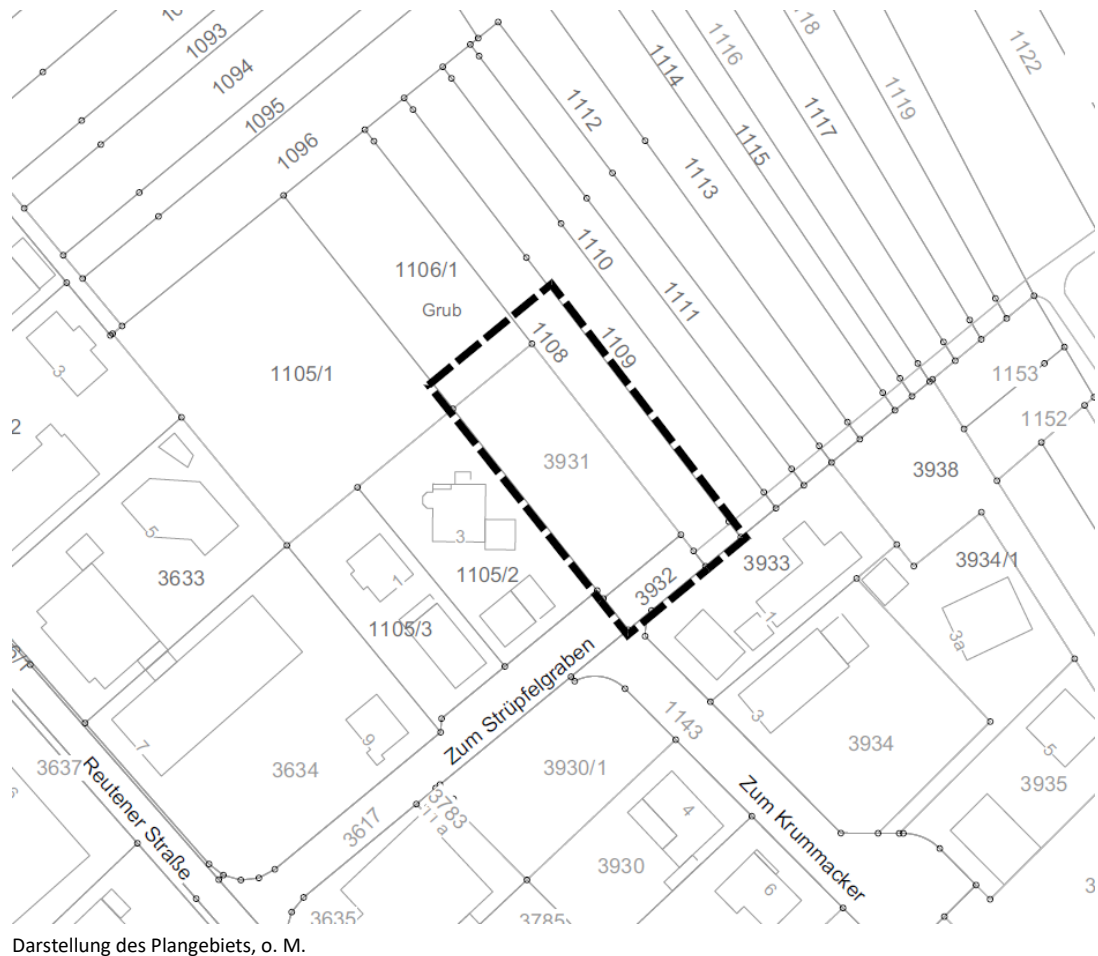
- Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Unternehmen
- Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung im direkten Anschluss an bestehende Gewerbebauten
- Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,18 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Vörstetten, im Anschluss an gewerblich genutzte Flächen des bestehenden Gewerbegebiets „Grub“ bzw. „Grub II“. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 3932 und 3931 sowie Teile der Flurstücke 1108 und 1106/1. Es wird im Südosten durch die Straße Zum Strüpfelgraben begrenzt. Im Südwesten schließt es an gewerblich genutzte Flächen an. Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.

Begründung



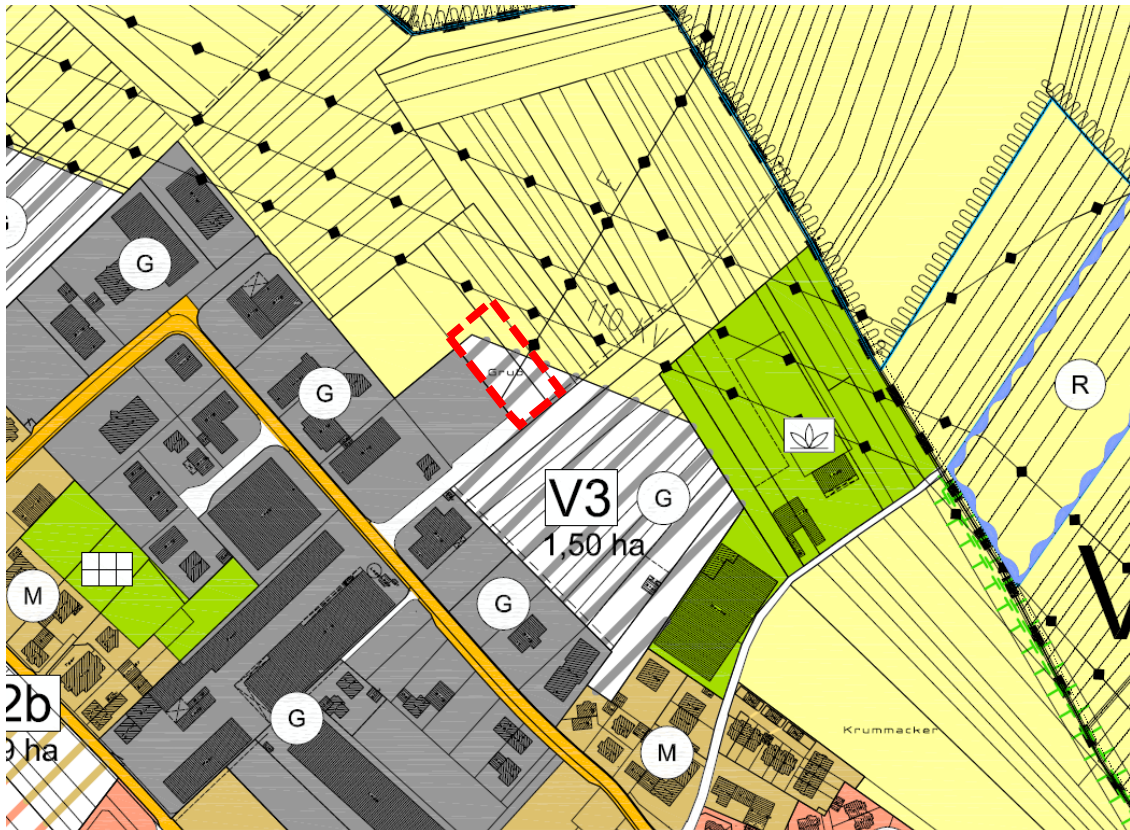
1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich überwiegend geplante gewerbliche Bauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen im Bestand dar. Für einen sehr untergeordneten Teil des Plangebiets werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Flächennutzungsplan grundsätzlich eine maßstabsbedingte Unschärfe enthält, nicht parzellenscharf ist und die abweichende Darstellung einen sehr geringen Flächenumfang hat (rd. 480 m²), kann der Bebauungsplan dennoch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Begründung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörstetten - Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des Plan-
gebiets (rot gestrichelte Linie), o. M.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Grub II“ wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Grub II“ auf den Flurstücken 3931 und 3932 überlagert. Hier ist bislang ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Straße Zum Strüpfelgraben ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde in Abhängigkeit zur Dachneigung festgesetzt: Bei einer Traufhöhe von 7,0 m bis maximal 10,0 m ist eine Dachneigung bis maximal 6° zulässig. Bei einer Traufhöhe bis maximal 7,0 m ist eine Dachneigung bis maximal 35° zulässig. Für die Flurstücke 1106/1 und 1108 liegt bislang kein Bebauungsplan vor, so dass dieser Teilbereich aktuell nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist.

Begründung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Grub II“, Rechtskraft am 18.06.2009, mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie), o. M.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie), o. M., Quelle: LUBW.

Begründung

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

Verfahrensablauf:

05.04.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage der Planziele.
20.04.2020 bis 25.05.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
21.09.2020	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
23.10.2020 bis 28.11.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
08.02.2021	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und angrenzende Gewerbebetriebe. Hierzu wird ein Teil des Bebauungsplans „Grub II“ überlagert und erweitert. In dem nun festgesetzten Gewerbegebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zusätzlich werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen stehen der Zielsetzung der Planung entgegen. Sie erzeugen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr, Emissionen und stehen auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs in Konkurrenz zu Gewerbebetrieben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in Vörstetten, insbesondere in der räumlichen Lage des Plangebiets, gegenwärtig kein Bedarf. Sie benötigen ebenfalls in einem erheblichen Umfang Flächen und erzeugen Zu- und Abfahrtsverkehr. Sie stehen damit der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegen und sollen daher, wie auch Tankstellen, ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe stehen hier ebenfalls in Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung und hätten darüber hinaus an dem Standort negative städtebauliche Auswirkungen

Begründung

(Schwächung des Ortszentrums, Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben aufgrund höherer Flächenproduktivität). Daher werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie stehen nicht nur der Zielsetzung der Schaffung von Gewerbebauflächen für örtliche Gewerbebetriebe entgegen, sondern können erhebliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und auf die Attraktivität der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete haben.

Zudem ist die grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Hierdurch soll die vorgesehene Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet gesichert und eine ungewollte Wohnbauentwicklung im Gewerbegebiet vermieden werden. Gleichzeitig ist so aber gesichert, dass notwendige Betriebsleiterwohnungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten errichtet werden könnten, jedoch in jedem Fall auch räumlich-funktional einem Betrieb zugehören.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

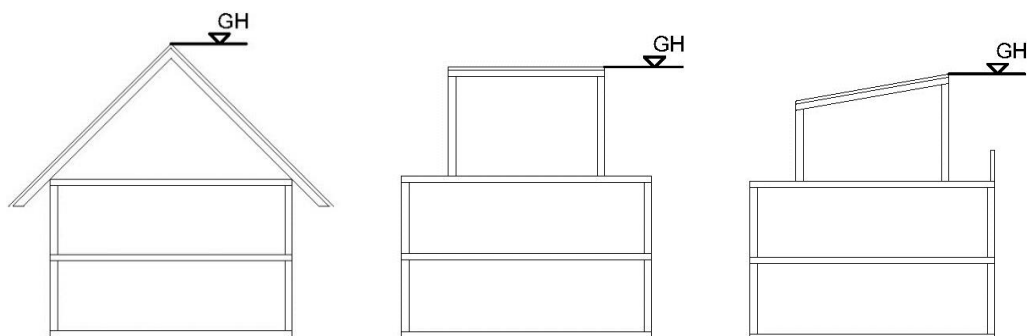
Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die sich an der GRZ der angrenzenden Gewerbegebiete orientiert und auch eine für dieses Gewerbegebiet angemessene Dichte darstellt. Sie bleibt unter der maximal möglichen GRZ für Gewerbegebiete von 0,8, um einer zu starken Versiegelung vorzubeugen. Dabei ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 gleichwohl zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen. Diese können in Form einer extensiven Dachbegrünung in gleicher Flächengröße und/ oder als Fassadenbegrünung erfolgen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,5 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist hierbei der oberste Punkt der Dachfläche. Mit der Festsetzung soll eine einheitliche Höhenentwicklung bei Gebäuden mit unterschiedlicher Dachform und -neigung in Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet gewährleistet und ein Einfügen in die vorhandene angrenzende Bebauung sichergestellt werden. Gleichzeitig besteht so für die Eigentümer eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachfläche.



Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m begrenzt, damit diese Gebäude im Vergleich zu den Hauptbaukörpern baulich untergeordnet in Erscheinung treten. Zugleich soll damit ausreichend Spielraum gegeben werden, um

Begründung

entsprechende Unterstell- und Lagermöglichkeiten zu ermöglichen.

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 kV Leitung ist die Höhe zu errichtender baulicher Anlagen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

2.4 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Bebauung des angrenzenden Gewerbegebiets soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht auch den Festsetzungen des in Teilen überlagerten Bebauungsplan „Grub II“. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung städtebaulich in das bestehende Gewerbegebiet einfügt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Grundstückseigentümern eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung ihrer gewerblichen Nutzungen bzw. Gebäude zu gewähren, werden die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt. Im rückwärtigen, nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Baugrenzen mit etwas größerem Abstand zur Grundstücksgrenze gewählt. Dies dient einem zusätzlichen Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Gleichzeitig wird die nördliche Baugrenze des anschließenden Bebauungsplans „Grub II“ aufgegriffen. In Richtung Südwesten wird die Baugrenze offengelassen, so dass in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Grub II“ ein einheitliches durchgehendes Baufenster entsteht.

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische KFZ-Garagen, überdachte Fahrradstellplätze, Carports und Tiefgaragen i. S. der § 12 BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO – insbesondere Wärmepumpen – sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Bereich an den öffentlichen Flächen einsehbar bleibt und einen offenen Charakter behält. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wirken sich unruhig auf den öffentlichen Raum aus und weichen die Zielsetzung nach einer klaren Raumkante zur öffentlichen Straße auf. Gleichzeitig sollen so an den nordwestlich und nordöstlichen Baugrenzen mögliche Konflikte mit der angrenzenden 110 kV Hochspannungsleitung verringert werden.

Offene KFZ-Stellplätze, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von ihnen geht keine abschottende Wirkung aus und sie ermöglicht eine flexible Organisation der erforderlichen Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge und Fahrräder.

Der Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Leitung liegt teilweise auch innerhalb der Baugrenzen. Daher ist die Errichtung von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sowie Garagen, Carport, überdachte Fahrradstellplätze und Tiefgaragen entsprechend der gesetzlichen Bestimmung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

2.7 Ökologische Maßnahmen

Zum Schutz des Grundwassers und der Lage im vorläufig abgegrenzten Wasserschutzgebiet Maraucher Berg (Zone IIIb) wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind.

Die Dacheindeckung mit Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächern ist nur zulässig, wenn

Begründung

diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind. Ebenfalls aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Mauracher Berg und zum Schutz des Bodens soll mit der Festsetzung eine Kontamination durch Metallionen ausgeschlossen werden.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Damit ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebiets an der Ortsrandlage, im Übergang zur freien Landschaft, sichergestellt wird und um den Belangen der Umwelt nachzukommen eine Festsetzung zum Plangebiet getroffen. Hiernach ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum auf dem eigenen Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind dabei neue Bäume anzupflanzen. Damit soll auch den Belangen der Umwelt Rechnung getragen werden.

Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Leitung sind nur kleinkronige Baum- und niederwüchsige Straucharten zur Pflanzung vorzusehen. Es darf ein Abstand von 5 m zu den Freileitungen nicht unterschritten werden.

2.8 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die Bestandssituation im Südwesten des Plangebiets erfasst und weitergeführt. Damit soll die erforderliche Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachneigung / Dacheindeckung

Die zulässige Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude ist frei wählbar. Damit orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an dem teilweise überlagerten Bebauungsplan „Grub II“ sowie der Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets. Es wird so eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht damit den Erfordernissen der Betriebsabläufe baulich nachgekommen werden kann.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind direkt, d.h. ohne Aufständigung, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als flachgeneigte Dächer auszubilden und zu begrünen. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektorbzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die Festsetzung erfolgt, um der Bedeutung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen, die die Gemeinde Vörstetten grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen/Dachpappe zur Dacheindeckung nicht zugelassen, da sie als gestalterisch

Begründung

unbefriedigend beurteilt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und aufgrund ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere auf die Nachbarschaft und an der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft, für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen. Schindeln und Reet sind als Dacheindeckungsmaterialien aufgrund ihrer leichten Entzündlichkeit, in Zusammenhang mit der 110-kV-Hochspannungsleitung im Sinne einer vorsorgenden Gefahrenabwehr, nicht zulässig.

3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets in Bezug auf die Ortsrandlage sichergestellt werden.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll hierdurch vermieden werden.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Angestrebt wird ein offener, einladender Charakter des Gewerbegebietes. Um dies auch gestalterisch zu unterstreichen, sind Einfriedigungen entweder sichtdurchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen. Gleichzeitig haben die Betriebe durch die gewählten Festsetzungen die Möglichkeit ihre Grundstücke ausreichend abzugrenzen, ohne sich blickdicht abzuschotten.

Die Errichtung von langen metallenen Strukturen, insbesondere parallel zur 110-kV-Leitung, kann entsprechend der Stellungnahme des Leitungsträgers zu Beeinflussungsspannungen führen. Um diese zu verhindern sind Einfriedungen aus Metall im Bereich des Leitungsschutzstreifens mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig, um eine Störung der angrenzenden Baugebiete in den Nachtstunden zu vermeiden.

Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen auf 5 % der Fassadenfläche bzw. max. 7 % der Ansichtsfläche je Fassadenseite, soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert und die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur gesichert werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind ebenso wie Fahnenmasten unzulässig, da sie negative Auswirkungen auf die die umliegende Bebauung auf das Landschaftsbild in Ortsrandlage haben.

Freistehende Werbepylone zur Präsentation der ansässigen Unternehmen sind auch zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Durch die Festsetzungen soll die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur des Gebiets gesichert werden.

Begründung

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Leitungsschutzstreifens der angrenzend zum Plangebiet verlaufenden 110-kV-Leitung ist nur sehr eingeschränkt möglich. Damit unnötige Konflikte vermieden werden, ist die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich des Leitungsschutzstreifens unzulässig.

3.5 Regenwasserableitung

Als Grundlage für die Festsetzungen zur Regenwasserableitung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. In diesem wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Systeme ermittelt und überprüft. Die Festsetzungen zur Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sowie zur Rückhaltung finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.

Um diesen nachzukommen ist das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen, auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100 m² Grundstücksfläche). Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 3 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden.

Da nicht von einer außergewöhnlichen Verschmutzung des Niederschlagswassers ausgegangen werden muss, ist eine qualitative Regenwasserbehandlung grundsätzlich nicht erforderlich. Sollte es jedoch, bspw. aufgrund der Betriebsabläufe, zu außergewöhnlichen Verschmutzungen kommen, ist entsprechend des Entwässerungskonzepts eine Behandlung des Niederschlagswassers über eine belebte Bodenzone vorzunehmen.

4 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, der erforderliche Umweltbericht erstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Dementsprechend sind in dem Umweltbericht auch die notwendige naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung enthalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten ist, unter Einbeziehung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Mit Umsetzung der entsprechenden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Infrastruktureinrichtungen der inneren Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telefon-, Haus- und Grundstücksanschlüsse etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Begründung

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans

ca. 1.853 m²

davon:

Gewerbegebiet

ca. 1.620 m²

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 233 m²

Vörstetten, 15.02.2021

Lars Brügner, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten, 15.02.2021

Lars Brügner,
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 18.02.2021

Vörstetten, 18.02.2021

Lars Brügner,
Bürgermeister