



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Ölmühle“**

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
1.	Maßgebliche Faktoren.....	4
2.	Flächenbilanz.....	4
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
1.	Übergeordnete Planungen.....	5
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	6
V.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
VI.	Städtebauliche Konzeption.....	9
1.	Bauliche Konzeption.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4.	Bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.....	10
5.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	15
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
1.	Verkehrslärmimmissionen.....	16
2.	Gewerbelärmimmissionen.....	16
3.	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	16
4.	Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	16
5.	Geologie und Baugrund.....	16
6.	Altlasten und Bodenverunreinigung.....	16
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
1.	Art der Nutzung.....	17
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
3.	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
4.	Verkehrsflächen.....	18
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	18
6.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18

7.	Private Grünflächen.....	18
8.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.	Flächen für Leitungsrecht.....	19
10.	Bindung für Bepflanzungen.....	19
X.	Örtliche Bauvorschriften.....	20
1.	Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	20
2.	Fassaden- und Dachgestaltung.....	20
3.	Werbeanlagen.....	20
4.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	20
XI.	Anlagen.....	21

I. Planerfordernis

Die in Empfingen ansässige Firma P. Brändle GmbH betreibt bereits seit fünf Generationen qualitativ hochwertige Speiseöle. Diese werden, neben einem Werksverkauf, für Großunternehmer abgefüllt und verkauft. Im Werk werden dabei sämtliche Verarbeitungsschritte, von der Saat bis zur Flasche, durchgeführt. Um auch in Zukunft die gewohnte Brändle-Qualität gewährleisten zu können, wird stets in neue Technologien und Anlagen investiert. So soll die Firma P. Brändle GmbH weiterhin den Status als einer der bedeutendsten Hersteller und Lieferanten für qualitativ hochwertige Speiseöle in Deutschland wahren und auf dem Markt wettbewerbsfähig bleiben.

Bereits seit mehreren Jahren arbeitet die Firma in ihrem Werk im Gewerbegebiet in Empfingen an der Kapazitätsgrenze und wird in Ihrer Arbeit täglich durch Platzmangel eingeschränkt. Aus diesem Grund soll nun südlich des bestehenden Werks eine Erweiterung des Gewerbebetriebs erfolgen. So kann nicht nur die Produktion, sondern auch die Anzahl an Büros und der Werksverkauf vergrößert werden.

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet „Autobahnkreuz“ in Empfingen. Die übergeordnete Planungen weisen bereits die geplante Nutzung „gewerbliche Bauflächen“ aus. Um eine Verbindung zum bestehenden Firmengelände und -gebäude sicherzustellen, soll die bestehende „Rudolf- Diesel- Straße“ baulich verändert werden, da diese das vorhandene Gebäude von der südlichen Erweiterungsfläche trennt. Mit einer Wendeanlage für Lastzüge kann eine Erschließung und Wendemöglichkeit der ansässigen Gewerbebetriebe weiterhin sichergestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die bestehende Gashauptleitung im Plangebiet in den Geh- bzw. Fußweg verlegt. Die bestehenden Leitungen und Kanäle in der aktuellen Erschließungsstraße werden erhalten und über Kontrollschächte zugänglich gemacht. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Firma bzw. der Gemeinde (Straßenverkehrsflächen / Weg). Im Rahmen des Verfahrens soll eine Umwidmung der „Rudolf- Diesel- Straße“ erfolgen und mit Kaufverträgen die neuen Grundstücksaufteilungen geregelt werden.

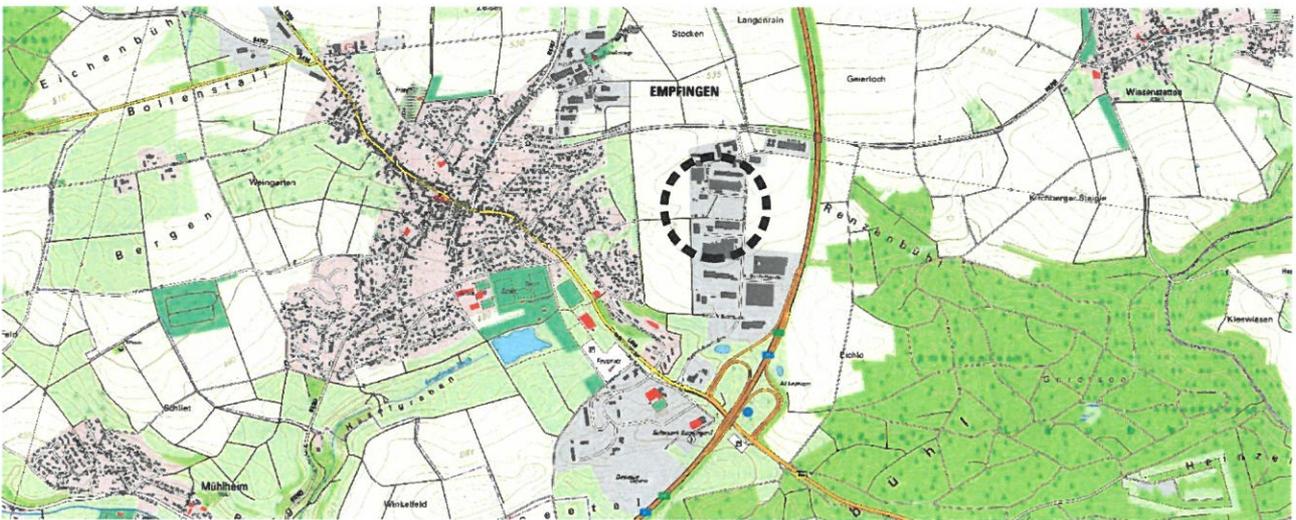
Auf Grund der Veränderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenzen soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes Autobahnkreuz 1. Änderung“ im Bereich der Firma P. Brändle GmbH als Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren in Teilen überplant werden. Zudem erfolgt eine Anpassung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ölmühle“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine Erweiterung der in Empfingen ansässigen Firma ermöglicht werden, um diese weiterhin am Standort in Empfingen halten zu können. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

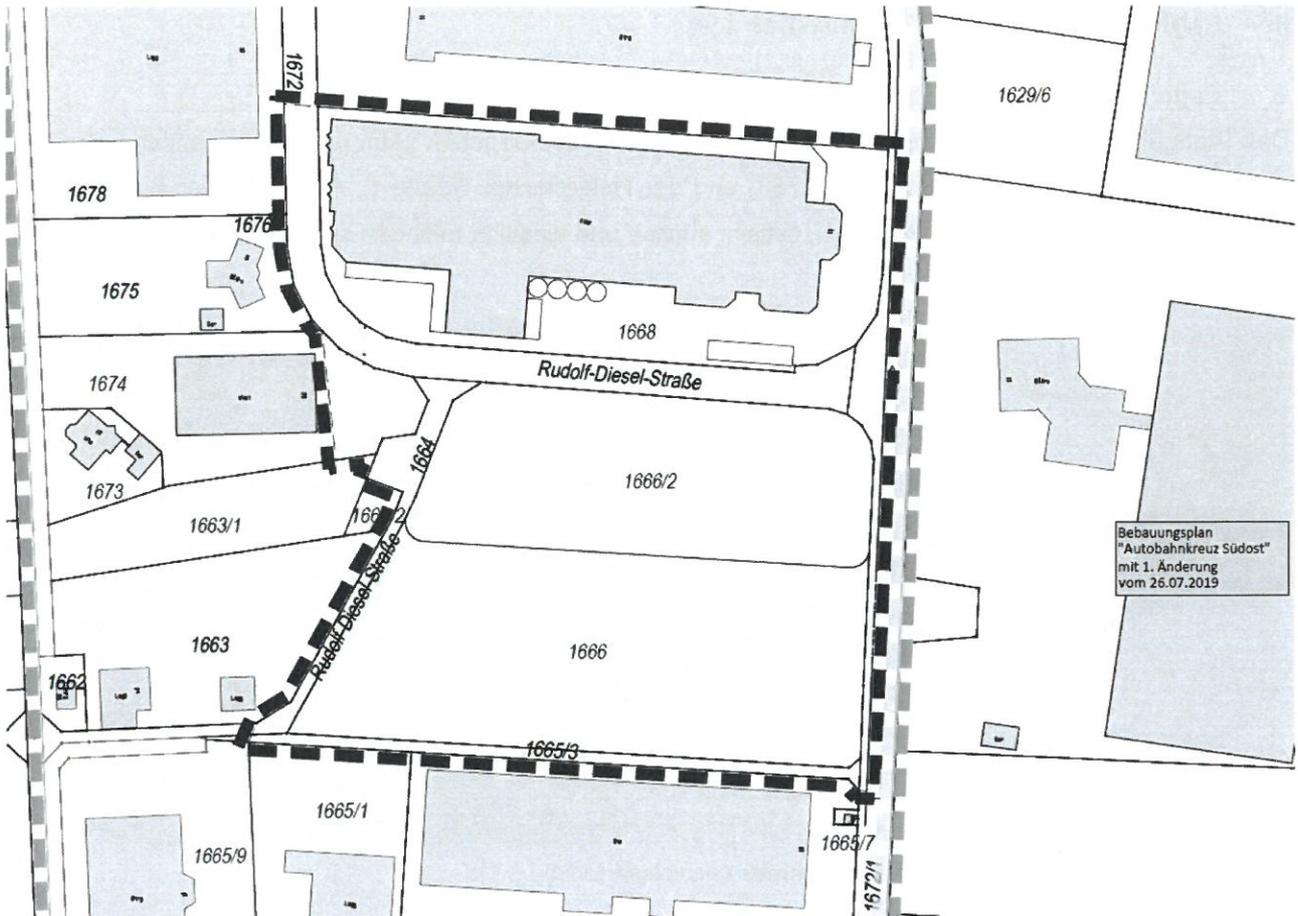
Das Plangebiet befindet sich östlich von Empfingen im Gewerbegebiet „Autobahnkreuz“ entlang der A 81 zwischen der Wiesenstetter Straße (K 4768) und der Haigerlocher Straße (L 410) bzw. der Bundesstraße (B463) in Richtung Haigerloch. Nördlich, östlich, südlich und westlich befinden sich bestehende Gewerbebetriebe.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,43 ha beinhaltet die Flurstücke 1672 i.T. (Rudolf- Diesel- Straße), 1668 (bestehendes Fabrikgelände der Firma), 1674, 1664 (Rudolf- Diesel- Straße), 1666/2 (Erweiterungsfläche), 1666, 1665/3 i.T. (südlicher Feldweg) und 1672/1 i.T. (Robert-Bosch-Straße) (s. nachfolgende Abbildung).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölmühle“

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13 a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

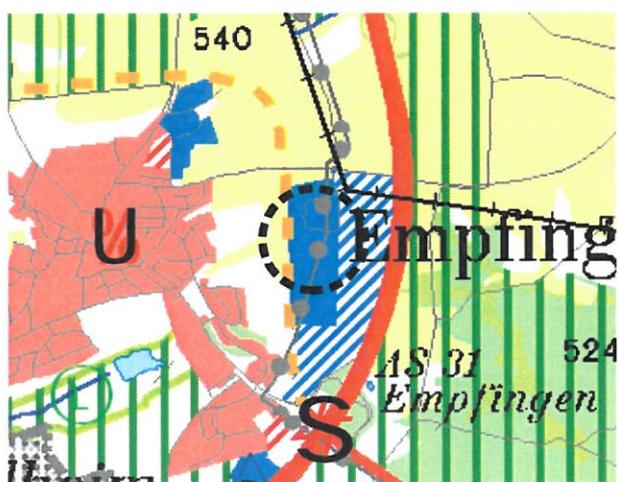
2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 24.290 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 2.514 m ²	≅ 10,4 %
Anteil private Grünfläche	ca. 882 m ²	≅ 3,6 %
Anteil Gewerbefläche	ca. 20.894 m ²	≅ 86 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		16.715 m² < 20.000 m²

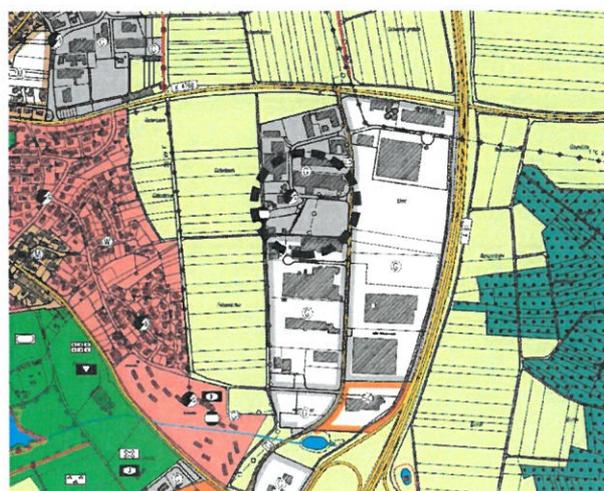
IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gewerbe / Industrie Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Bestand; Gashauptleitung
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Autobahnkreuz 1. Änderung“ mit Änderung im Bereich SO Baumarkt vom 17.05.1996
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen.
Biotopverbund	Nicht betroffen.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen.
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Autobahn A 81 östlich ca. 250 m entfernt (Luftlinie); Landstraße L410 nördlich ca. 410 m entfernt (Luftlinie)

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart Gewerbe / Industrie Bestand ausgewiesen.

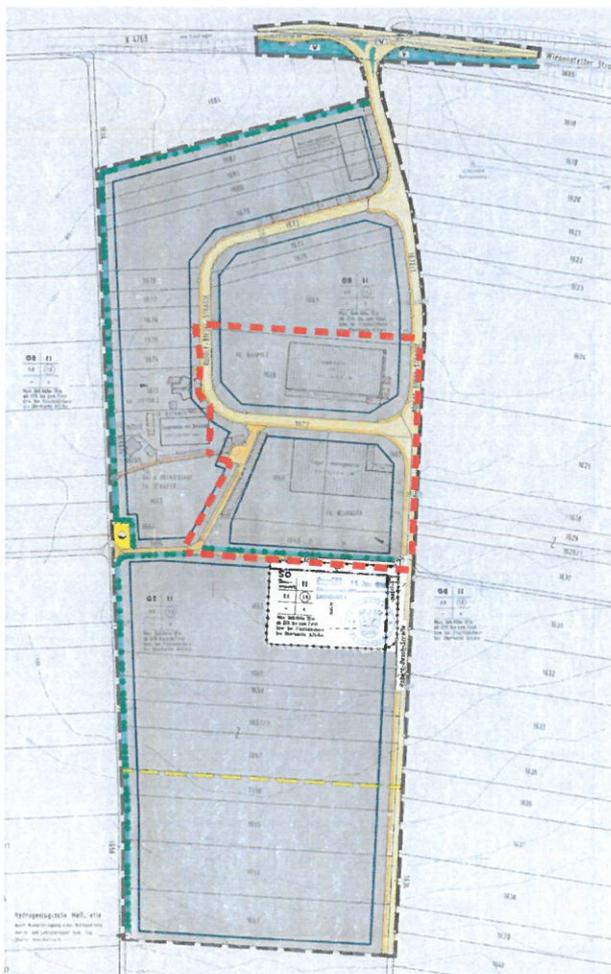
Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Außerdem befindet sich eine Hauptgasleitung im Plangebiet, welche im Rahmen der Erschließungsplanung in die öffentliche Straßenverkehrsflächen verlegt werden soll.

Widersprüche von der Planung zur übergeordneten Planung bestehen daher nicht.

Im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung und der Innenentwicklung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Somit kann dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist zudem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung bzw. nachrichtliche Anpassung ist nicht erforderlich.

2. Bestehende Bebauungspläne

Um das Planvorhaben der Firma P. Brändle GmbH umsetzen zu können, müssen die bestehende „Rudolf-Diesel- Straße“ und die gültigen Baugrenzen aufgehoben werden. Aus diesem Grund wird der rechtskräftige Bebauungsplan BBP „Autobahnkreuz 1. Änderung“ mit Änderung im Bereich SO Baumarkt vom 17.05.1996 um 2,43 ha überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem keine Schutzgebiete oder Schutzgüter.



Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom
02.06.2020

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gewerbliche Bauflächen (Fabrikgebäude, Fahrwege, Mitarbeiter-Parkfläche)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Feldwege)
- private Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gewerbliche Bauflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Grünflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung der Firma P. Brändle GmbH geschaffen werden. Nur so kann die Gemeinde den ortsansässigen Gewerbebetrieb am bestehenden Standort im Gewerbegebiet von Empfingen halten.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Visualisierung

Städtebauliche Konzeption

Um ein zusammenhängendes Fabrikgebäude realisieren zu können, muss die „Rudolf- Diesel- Straße“, welche aktuell die beiden Grundstücke der Firma P. Brändle GmbH voneinander trennt, künftig als Wendeanlage ausgebildet werden. So kann der Gewerbebetrieb künftig sämtliche Arbeitsschritte in einem Firmengebäude umsetzen. Auch neue Büroräume und neue Verkaufsräume sollen im Anbau platziert werden.

Die Außenanlage wird für den An- und Abtransport der LKW- Lieferungen ausgebildet. Östlich und südlich im Plangebiet sollen zudem ausreichend Mitarbeiter- und Kundenparkplätze angelegt werden.

Die bestehende Baumallee im Süden, entlang vom forstwirtschaftlichen Weg, bleibt erhalten.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die östliche Autobahn A 81, die Landstraße L410 im Norden und die Bundesstraße B 463 im Süden an das übergeordnete Straßennetz und die Entwicklungsachse angebunden. Von den genannten Straßen führt die Robert-Bosch-Straße am Plangebiet vorbei und wird als Hauptstraße für das Gewerbegebiet genutzt. Sie dient als Verbindungsstraße von Süd nach Nord.

2.2. Innere Erschließung

Von der „Robert- Bosch- Straße“ zweigt die „Rudolf- Diesel- Straße“ ab und bildet aktuell einen Ringschluss um das bestehende Fabrikgebäude der Firma herum. Dieser Ringschluss wird mit einer neuen Wendeanlage ersetzt, sodass die Firma P. Brändle GmbH das bestehende Fabrikgebäude auf dem südlichen Grundstück erweitern kann. Die Wendeanlage wird mit einem Fahrbahndurchmesser von 25,00 m netto geplant.

Die innere Erschließung erfolgt zusätzlich durch private Fahrwege auf dem Grundstück, welche an die Hochbauplanung angepasst werden.

Die Straßenverkehrsfläche im Westen, Flurstück 1664, wird weiterhin zur Erschließung der Flurstücke 1663/1 und 1663 benötigt und daher als solche gesichert.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Um den landwirtschaftlichen Verkehr und auch die Fuß- und Radwege – Verbindungen weiter aufrecht erhalten zu können, wird der bestehende Feldweg südlich im Plangebiet erhalten und als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen.

Entlang der „Robert- Bosch- Straße“ verläuft außerdem ein bestehender Gehweg, welcher ebenfalls erhalten bleibt.

3. Grün- und Freiraumstruktur

Die nicht überbauten Flächen sollen grün gärtnerisch angelegt werden, um die Beeinträchtigung des Natur- und Artenschutzes so gering wie möglich zu halten. Die bestehende Baumallee und Leitstruktur für Fledermäuse im Süden des Plangebiets bleibt erhalten.

4. Bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Innerhalb des bestehenden „Rudolf-Diesel-Straße“ befinden sich u.a. Telekommunikations-, Gas- und Stromleitungen sowie ein Mischwasserkanal, Wasserleitung und Brunnenleitung der Gemeinde. Da die Straße in Teilen aufgehoben werden soll, müssen die bestehenden Leitungen und Kanäle im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden. Hierfür wird an die bestehenden Leitungen in der „Robert-Bosch-Straße“ angeschlossen, welche bis zum südlichen Feldweg und schließlich über diesen zu weiteren Anschlusspunkten geführt werden. Somit ist die Versorgung durch Telekommunikation, Wasser, Strom und Gas weiterhin gewährleistet. Die Verlegungsarbeiten wird in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern veranlasst.

5. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt aktuell über den bestehenden Mischwasserkanal in der „Rudolf-Diesel-Straße“ in Richtung Westen. Dieser soll im Zuge der Erschließungsarbeiten in Teilen still gelegt und an den bestehenden Schmutzwasser in der „Robert-Bosch-Straße“ angeschlossen werden. Vom Schmutzwasserkanal ausgehend könnte, falls erforderlich, ein neuer Hausanschluss auf das Plangebiet / Grundstück der Firma verlegt werden.

Um das Plangebiet in den Erweiterungsflächen künftig im Trennsystem entwässern zu können, ist außerdem ein Hausanschluss für Niederschlagswasser vom bestehenden Regenwasserkanal im Südwesten des Plangebiets vorgesehen.

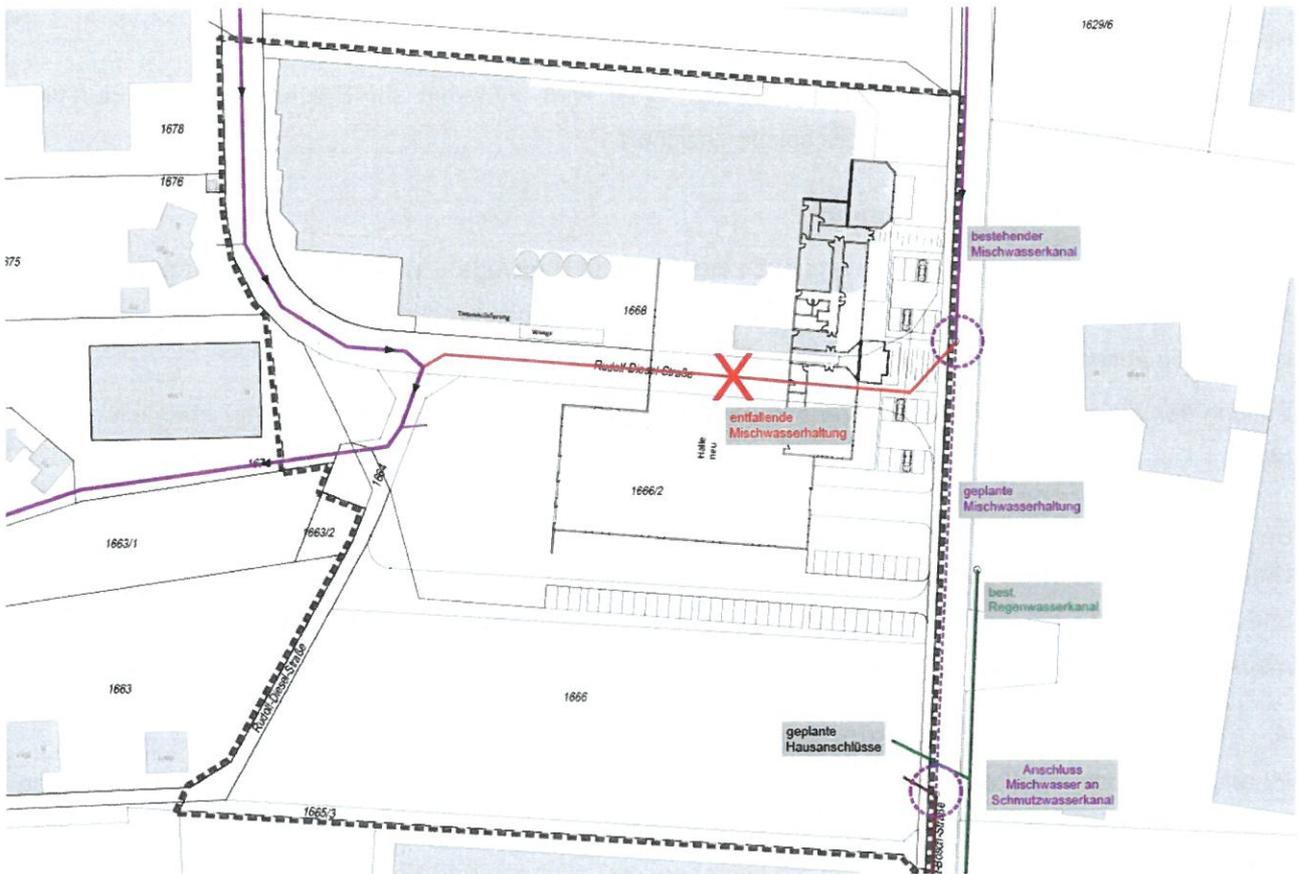


Abb. VI-1: geplante Entwässerungssystematik

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																																										
Fläche	<table border="0"> <tr> <td>GE-Flächen</td> <td>ca. 20.219 m²</td> <td>GRZ = 0,80</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 16.175 m²</td> <td>ca. 66,59 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 4.044 m²</td> <td>ca. 16,65 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestand:</td> <td>ca. 3.479 m²</td> <td>ca. 14,32 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 592 m²</td> <td>ca. 2,44 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 24.290 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> </table>	GE-Flächen	ca. 20.219 m ²	GRZ = 0,80	- überbaubar:	ca. 16.175 m ²	ca. 66,59 %	- Freianlagen:	ca. 4.044 m ²	ca. 16,65 %	Verkehrsflächen			Bestand:	ca. 3.479 m ²	ca. 14,32 %	Grünflächen	ca. 592 m ²	ca. 2,44 %	Geltungsbereich:	ca. 24.290 m²	100,00 %	<table border="0"> <tr> <td>GE-Flächen</td> <td>ca. 20.894 m²</td> <td>GRZ = 0,80</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 16.715 m²</td> <td>ca. 68,82 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 4.179 m²</td> <td>ca. 17,20 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bestand:</td> <td>ca. 2.514 m²</td> <td>ca. 10,35 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 882 m²</td> <td>ca. 3,63 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 24.290 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> </table>	GE-Flächen	ca. 20.894 m ²	GRZ = 0,80	- überbaubar:	ca. 16.715 m ²	ca. 68,82 %	- Freianlagen:	ca. 4.179 m ²	ca. 17,20 %	Verkehrsflächen			Bestand:	ca. 2.514 m ²	ca. 10,35 %	Grünflächen	ca. 882 m ²	ca. 3,63 %	Geltungsbereich:	ca. 24.290 m²	100,00 %	
	GE-Flächen	ca. 20.219 m ²	GRZ = 0,80																																										
- überbaubar:	ca. 16.175 m ²	ca. 66,59 %																																											
- Freianlagen:	ca. 4.044 m ²	ca. 16,65 %																																											
Verkehrsflächen																																													
Bestand:	ca. 3.479 m ²	ca. 14,32 %																																											
Grünflächen	ca. 592 m ²	ca. 2,44 %																																											
Geltungsbereich:	ca. 24.290 m²	100,00 %																																											
GE-Flächen	ca. 20.894 m ²	GRZ = 0,80																																											
- überbaubar:	ca. 16.715 m ²	ca. 68,82 %																																											
- Freianlagen:	ca. 4.179 m ²	ca. 17,20 %																																											
Verkehrsflächen																																													
Bestand:	ca. 2.514 m ²	ca. 10,35 %																																											
Grünflächen	ca. 882 m ²	ca. 3,63 %																																											
Geltungsbereich:	ca. 24.290 m²	100,00 %																																											
	<p><i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 19.654 m² ca. 80,91 %</p>	<p><i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 19.229 m² ca. 79,17 %</p>																																											
	<p>Die Rechnung zeigt den Versiegelungsgrad, welcher aktuell auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist.</p> <p>Die bebauten Flächen im Planungsgebiet weichen von der hier aufgeführten Rechnung ab. Versiegelt sind derzeit ca. 81 % des Plangebiets.</p>	<p>Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr soll der Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha/Tag verringert werden, hier sind die gesamten Vorhaben in der Gemeinde zu betrachten und abzuwägen.</p> <p>Der Anteil versiegelter Flächen vermindert sich gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes um ca. 425 m², da einerseits mehr private Grünfläche festgesetzt wird und andererseits künftig weniger Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist. Damit reduziert sich die versiegelte Fläche um 1,74 %. Dem Flächenverbrauch kann somit sogar entgegengewirkt werden. Durch das Vorhaben ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.</p>																																											
biologische Vielfalt - Biotop	Durch die Gebäudeerweiterung entfällt voraussichtlich die im Norden der derzeitigen Parkplatzfläche vorhandene Ruderalflur mit Arten wie der Heckenrose, Hartriegel und Liguster. Diese wird derzeit durch Mähen regelmäßig zurückgeschnitten und besitzt deswegen nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Außerdem entfällt durch die geplante Wendeplatte ein Baum. Die Feldhecke im Süden des Plangebiets bleibt erhalten, wie auch der Acker.	Es ergibt sich eine geringe Verschlechterung gegenüber der bisher zulässigen baulichen Nutzung. Als Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs sind Bauarbeiten ausschließlich in den vorgeschriebenen Baufernstern durchzuführen, sodass der Eingriff auf das Schutzgut möglichst gering gehalten wird.	nicht erheblich																																										

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
	Somit werden wichtige Biotopstrukturen erhalten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind nur in geringem Maße zu erwarten.		
biologische Vielfalt - <i>Biotopverbund</i>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb bereits bestehenden Gewerbegebiets. Dieses bereits anthropogen überprägte Gebiet beinhaltet keine Flächen zum landesweiten Biotopverbund.	Der Geltungsbereich tangiert oder berührt keinen der drei Anspruchstypen des landesweiten Biotopverbundes. Daher ist nicht mit einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktion zu rechnen.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - <i>Artenschutz</i>	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigefügt. Neben den insgesamt besonders geschützten europäischen Vogelarten ist im Geltungsbereich vom Eingriff ausschließlich der Haussperling (Vorwarnliste) planungsrelevant. Diese Art wurde als Gebäudebrüter mit mehreren Brutpaaren im Geltungsbereich registriert.	Es ist zu erwarten, dass für den Haussperling als Gebäudebrüter auch an den neu errichteten Gebäuden etliche potenzielle Brutplätze vorhanden sein werden. Auch die Umgebung mit weiteren Gebäuden bietet mögliche Brutplätze für diese Vogelart. Daher wird diese Art nicht durch die Maßnahmen erheblich betroffen sein. Auch die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn die notwendigen Gehölzrodungen, Abriss- und Bäumungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.	nicht erheblich
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (anthropogen überprägt) dargestellt. Östlich dieser Fläche befindet sich der Bodentyp „ <i>Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden</i> “, während westlich davon der Bodentyp „ <i>Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Lettenkeuper-Fließerde über Mergel und Dolomitstein</i> “ zu finden ist. Diese beiden Bodentypen haben eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Gesamtbewertung für die Bodenfruchtbarkeit liegt bei 2.33, bzw. 2.5.	Auf das Schutzgut Boden wird kaum Einfluss genommen, da vorwiegend bereits versiegelte Flächen überplant werden. Außerdem werden nach der Durchführung der Maßnahmen 425 m ² weniger Fläche als vorher versiegelt sein. Zur Angleichung der Geländetopographie aufgrund betriebstechnischer Belange wird voraussichtlich eine Bodenauffüllung notwendig. Wasserdurchlässige Beläge für Gebäudezugänge und PKW-Stellplätze sollten möglichst realisiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.	nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf Oberflächengewässer.	nicht erheblich
Grundwasser	Das Gebiet ist bereits durch die beinahe flächendeckende Versiegelung stark anthropogen überprägt. Somit ist das Plangebiet nicht von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Die Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird bei dem Vorhaben um 1,74 % reduziert. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser in dem bereits stark anthropogen überprägten Gebiet zu erwarten.	keine

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	Das Gebiet befindet sich im Gewerbegebiet und ist nahezu von allen Seiten weitgehend von Bebauung begrenzt. Somit kann eine Störung von Frisch- und Kaltluftbahnen ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist das Gebiet aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades nicht ausschlaggebend für eine Kalt- und Frischluftentstehung.	Die Planung beeinflusst mögliche Frisch- und Kaltluftentstehung und -abflüsse des Ackers und Feldhecke in Richtung Westen des betrachteten Gebiets nicht. Da an bereits bestehende Gebäude angebaut werden soll, wird der Einfluß auf Luftbahnen gering gehalten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Die in dem Gewerbegebiet gelegenen Flächen sind für das Landschaftsbild nicht relevant, da die Umgebung bereits von gewerblich genutzten Gebäuden von verschiedenen Unternehmen geprägt ist. Auch besitzt die Ackerfläche und die daneben befindliche Felshecke keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild.	Ausschließlich die Gebäudehöhe kann eine potenziell negative Wirkung auf das Ortsbild haben. Diese kann durch Fassadenbegrünung und neu angelegte Grünanlagen sowie Bepflanzungen reduziert werden.	wenig erheblich
Erholung	Die von der Planung betroffenen Flächen sind für die Erholungsfunktion ungeeignet. Die von Industrieanlagen und Straßen geprägte Umgebung ist hierfür wenig geeignet. Die Wegeverbindungen am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs bleiben unbeeinflusst.		keine
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da im Wesentlichen lediglich die Straßenverhältnisse und Grundstücksaufteilungen verändert werden. Das Schutzgut Mensch kann durch die zeitlich begrenzten Bauarbeiten (Lärm, Staub) beeinträchtigt werden. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt ist diese Beeinflussung weitgehend auf bestimmte Zeiten, wie Mittagszeit und Betriebsschluss begrenzt.		wenig erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Anlage- und betriebsbedingt entstehen durch den Firmenneubau keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Baubedingt können zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein vertragliches Maß reduziert werden können.		wenig erheblich
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Plangebiete			
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Gewerbe kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Aufgrund der großflächigen Versiegelung des Bestands ist eine Überplanung zum Schutz der Umwelt- und Artenschutzbelange anstelle anderer unbebauter Bauflächen anzustreben.

Besonders das Schutzgut Arten und Biotop ist durch das Bauvorhaben betroffen. Hier kann durch eingriffsmindernde Maßnahmen, wie artgerechte Verhängung von Nistkästen und Grünanlagen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern Abhilfe geschaffen werden. Des Weiteren wird empfohlen möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und den Grad an Neuversiegelung auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober. Auch Gebäudeabriss und Arbeiten an den Außenfassaden sollten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden. Falls derartige Arbeiten innerhalb dieser Periode durchgeführt werden müssen, ist unmittelbar vor Beginn dieser Tätigkeiten erneut eine Kontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.
- Falls der Standort des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) durch Baumaßnahmen beeinträchtigt wird, sind die Exemplare dieser besonders geschützten Pflanzenart umzupflanzen. Dazu sind die Exemplare zusammen mit der sie umgebenden Bodenschicht vor dem Beginn der Bautätigkeiten auszuheben und an geeigneter Stelle außerhalb des Eingriffsbereichs wieder einzusetzen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Verkehrslärmimmissionen

Durch das Planvorhaben der Firma P. Brändle GmbH und der damit verbundenen Verlegung der bestehenden „Rudolf- Diesel- Straße“, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf die umliegenden Nutzungen im Gewerbegebiet zu erwarten. Eine relevante Beeinträchtigung der geplanten Büronutzungen entlang der Robert-Bosch-Straße durch Verkehrslärm kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

2. Gewerbelärmimmissionen

Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden, schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet ist durch die erweiterte Form des Betriebs der Firma P. Brändle GmbH nicht zu erwarten.

3. Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Auf Grund der Lage im Innenbereich des Gewerbegebiets nicht erforderlich. Landwirtschaftliche Flächen im Westen fließen topografisch bedingt weg vom Geltungsbereich.

4. Denkmal und Bodendenkmalpflege

Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Geologie und Baugrund

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.

6. Altlasten und Bodenverunreinigung

Nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan „Autobahnkreuz 1. Änderung“ und der umgebenen Bebauung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich Tankstellen werden aufgrund der bereits vorhandenen Tankstelle im Süden des Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen. Auf Grund der Ziele der Raumordnung (Verbot von Agglomeration) in einem Gewerbegebiet wird zusätzlich Einzelhandel ausgeschlossen. Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet angesiedelten Produktionsbetrieb werden auf Grund der Tätigkeit der Fa. P. Brändle GmbH zugelassen, zumal sich aktuell bereits ein entsprechender Verkaufsshop im Plangebiet befindet. Für die Firma ist es essentiell Ihr Produkt (Speiseöle) am Produktionsstandort zu verkaufen, weshalb grundver-sorgungsrelevantes Sortiment nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Planvorhaben der Firma P. Brändle GmbH. Sie weicht zu den zulässigen Gebäudehöhen im genehmigten Bebauungsplan um 2 m ab und ist somit nicht wesentlich. Auf Grund der Lage in einem Gewerbegebiet, in welchem Lagerhallen und Hochregallager durchaus möglich sind, wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe und die Festsetzung von Gebäudehöhen differenziert nach Dachformen verzichtet.

Die festgesetzte Fußbodenhöhe orientiert sich am Bestand und ist aus betrieblicher Sicht zwingend erforderlich.

2.2. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in Gewerbegebieten. So kann die gewerbliche Baufläche optimal genutzt werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Grund der Lage im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt. Die künftigen Bauherren sind durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe eingeschränkt.

3. Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise und Zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Grund dafür ist, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um das Planvorhaben zu ermöglichen.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und überplanen zusätzlich den entfallenden Straßenstich der „Rudolf-Diesel-Straße“, sodass das bestehende Betriebsgebäude erweitert werden kann.

4. Verkehrsflächen

4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um den landwirtschaftlichen Verkehr aufrecht zu erhalten und die Fuß- und Radwegeverbindung weiterhin gewährleisten zu können, wird die Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschafts- und Radweg (gemischte Verkehrsfläche)“ im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports sowie Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen.

6. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7. Private Grünflächen

Auf Grund der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan, zur Eingrünung des Gebiets, wird entsprechend dem zeichnerischen Teil eine private Grünfläche festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen, um z.B. erforderliche Trafo-Stationen oder kleine Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Grünfläche bzw. des Grundstücks zu ermöglichen.

8. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9. Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

10. Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume festgesetzt.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelung der freien Dachform bleibt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

2. Fassaden- und Dachgestaltung

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass stark reflektierende und spiegelnde Materialien unzulässig sind. Die verbindliche Festsetzung von Gründächern ist aus betrieblicher Sicht nicht möglich. Die Firma strebt jedoch an, zumindest ein Teil der als Flachdach ausgebildeten Dächer als Gründach zu gestalten, weshalb die Anlage von Gründächern unter dem Punkt „Hinweisen“ in den Planungsrechtlichen Festsetzungen lediglich als Empfehlung aufgenommen wird.

3. Werbeanlagen

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen mit insgesamt max. 10 m² Ansichtsfläche je Gewerbegrundstück nur eingeschränkt zugelassen. Die Festsetzung dient weiterhin der Reduzierung der überbauten Fläche.

Die Anzahl und Größe von Werbeanlagen auf den Gebäudefassaden wird nicht eingeschränkt, da diese Art von Werbeanlagen als optisches Gestaltungselement der Fassade erachtet wird und es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

4.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, um erneuerbare Energien zu fördern.

4.2. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

4.3. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Die max. zulässige Höhe mit 1,80 m entlang der Straßen entspricht der festgesetzten Höhe im rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf Grund der Lage im Gewerbegebiet können höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist.

Außerdem ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten, um einen Schutzstreifen für den Verkehr freizuhalten.

4.4. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 04.09.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.11.2020

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 25.11.2020


.....
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

