

„2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hoßkirch“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

im vereinfachten beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

A) Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauBG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (BGBl. 2022 S. 1)
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (BGBl. S. 1095)
- 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (BGBl. 2015 S. 585)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (BGBl. S. 1233, 1250)
- 8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbe- und Mischgebiet (§§ 8 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

MI GRZ = 0,4 GE GRZ = 0,6
MI GFZ = 0,8 GE GFZ = 1,2

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgelegt.

4. Beleuchtung

Im Außenbereich sind insektenschutzfreundliche Beleuchtungen einzusetzen. Hohe Lichtmasten und Gebäudestrahler sind zu vermeiden (§21 Abs.3 NatSchG). Diese dürfen nicht über die Traufhöhe hinaus reichen. Sie müssen ein insektenfreundliches Lichtspektrum in LED-Ausführung für den Außenbereich enthalten und ein gut abgedichtetes Gehäuse besitzen.

5. Niederschlags- und Schmutzwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen muss über eine Sickermulde zur Versickerung gebracht werden. Unbeschichtete Dächer aus Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der vorgesehenen Versickerung unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hausanschlüsse und notwendige Leitungen sind im privaten und öffentlichen Bereich vom Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen. Leitungen, die im öffentlichen Bereich hergestellt werden, sind gemeinsam mit der Gemeinde abzunehmen.

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser mit einzuplanen.

C) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Geländeänderungen

Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die maximale Aufschüttung beträgt 1m.

2. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle geneigten Dächer zwischen 7° und 42°. Für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer erlaubt.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L286 und den künftigen Gebäuden nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Es werden keine Ordnungswidrigkeiten gem. § 75 LBO festgesetzt.

D) Begründung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Straße mit Wendeplatte wurde nie realisiert und durch die Neuordnung der Grundstücke wird diese in ihrer Lage angepasst.

Dadurch ergibt sich eine geänderte Führung der Baugrenze (Wendeplatte und Baugrenze siehe zeichnerischer Teil).

Im MI ist vom Bauherrn eine Wendemöglichkeit für den zu erwartenden Verkehr der entsprechenden Nutzung zu erstellen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die sonstigen Hinweise des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoßkirch“, Gemeinde Hoßkirch, mit Rechtskraft vom 04.09.1989 gelten unverändert, mit Ausnahme vorstehender Änderungen. Die damals geltende BauNVO von 1986 hat weiterhin Bestand.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den westlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes mit den Flurstücken 785/3, 786/1, 786/2, 760/5, 787, 788 und 794/2.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Aufteilung in Gewerbe- und Mischgebiet wurde vom bestehenden Bebauungsplan übernommen und soll so beibehalten werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurden unverändert vom ersten Bebauungsplan übernommen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

In den Bereichen zwischen der Baugrenze und der Straßenfläche können diese Anlagen nur mit Genehmigung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

6. Werbeanlagen

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden die Vorschriften zu den Werbeanlagen festgelegt. Diese sind nur am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig.

7. Beleuchtung

In der Nähe befinden sich Wiesen auf Niedermoortorfen, sowie bestehende FFH-Gebiete. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurde diese Festsetzung getroffen.

8. Dachform und Dachneigung

Um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, wurde die Dachform und Dachneigung erweitert. Dadurch passen sich die neu geplanten Gebäude besser in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Hier sind bereits sehr viele verschiedene Dachformen und -neigungen vorhanden.

Für die Dachflächen mit einer Neigung von unter 12° wird eine Dachbegrünung empfohlen.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser muss eine Sickermulde mit einer mindestens 30cm starken Oberbodenschicht auf dem Grundstück angelegt werden. Die Größe und exakte Gestaltung sind dem Arbeitsblatt A 138 zu entnehmen.

Eine Zisterne kann zusätzlich erstellt werden und muss mit einem Notüberlauf in die Sickermulde versehen werden.

Für die Entwässerung ist im Zuge des Bauantrages eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit z.B. durch einen Versickerungsversuch zu treffen.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

10. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam, schonend und haushälterisch umgegangen werden. Soll eine Fläche von mehr als 5000m² verändert werden, so hat der Bauherr ein Bodenschutzkonzept (BSK) vorzulegen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzeptes sind in der DIN 19639 aufgelistet.

Für alle durch die Baumaßnahme entfallenden Bäume muss ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

11. Fensterfronten

Auf große durchsichtige Fensterfronten muss verzichtet werden, um Vogelschlag zu vermeiden (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG).

Die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Hrsg.: Vogelwarte Sempach) mit Architektenhinweisen sind zu beachten.

E) Umweltschutz

1. Natura 2000-Gebiete

Etwa 300m südwestlich des Geltungsbereiches liegt das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“ Nr. 8023-341. Hierbei handelt es sich laut dem Bebauungsplan „GE Hoßkirch Ost“, Kapitel 8.1.2.3 vom Büro Sieber um „Moore, Seen und Weiher, extensive Feuchtwiesenbereiche, Laub-, Nadel- und Mischwaldbestände und Bäche mit Auwäldern sowie intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.“

Als Wirkfaktoren sind bei der 2. Änderung „GE Hoßkirch“ überwiegend Licht- und Stickstoffimmissionen zu berücksichtigen.

Wie auch bereits im „GE Hoßkirch Ost“ können „künstliche Lichtquellen bei Nacht zu einer für Nachtinsekten anlockenden Wirkung führen. Im Extremfall könnte dies einen Populationsrückgang einzelner Arten bewirken. Wenn die Vielfalt und Zahl der Insekten abnehmen, kann sich dadurch u. U. auch die Nahrungsgrundlage anderer Tiere, wie z.B. von Fledermäusen oder Fischen, verschlechtern.“

Daher werden in der 2. Änderung die Beleuchtung und die Vorgehensweise bei den Stickstoffimmissionen näher festgelegt.

In Richtung Südwesten zum FFH-Gebiet liegt eine bereits vorhandene Bebauung.

Nach Süden ist zusätzlich ein verbreiteter Grünstreifen geplant, um das Gebiet besser abzusichern.

Für das FFH-Gebiet sind im Standarddatenbogen auch Lebensraumtypen (LRTs) aufgeführt, die auf Stickstoff empfindlich reagieren (z.B. lebende Hochmoore, kalkreiche Niedermoore, Pfeifengraswiesen). In den nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes (Feuchtgebiet Seebach und Königseggsee) liegen jedoch keine dieser LRTs. Das Feuchtgebiet Seebach ist überwiegend durch Land-Schilfröhricht und Weiden-Feuchtgebüsche geprägt. Rund um den Königseggsee liegen zunächst Verlandungsbereiche (mit Schilfgürtel, Weiden-Feuchtgebüschen, Großseggenrieden und Feldgehölzen). Der überwiegende Teil der FFH-Flächen am Königseggsee umfasst jedoch Wald (der natürlichen Entwicklung überlassene, ehemalige Altersklassen-Fichten-bestände mit Erlen und Birken, kleinflächig Feuchtgebüsch auf Moorboden).

1.1 Stickstoffimmissionen

Die Stickstoffimmissionen dürfen in 300m Entfernung die Emmissionsrate von 0,506 to NO_x und in 400m Entfernung 0,901 to NO_x nicht überschreiten, da dort das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“ Nr. 8023-341 mit stickstoffempfindlichen Lebensräumen beginnt.

Für die bebaubare Fläche im 300m Radius bedeutet das pro m² folgendes:

$506 \text{ kg NO}_x / 527\text{m}^2 = 0,96 \text{ kg NO}_x \text{ pro m}^2 \text{ bebaubare Fläche zulässig.}$

Im 400m Radius:

$901 \text{ kg NO}_x / 6932\text{m}^2 = 0,13 \text{ kg NO}_x \text{ pro m}^2 \text{ bebaubare Fläche zulässig.}$

Das heißt, man muss die m² der bebaubaren Fläche pro Baugrundstück mit der jeweiligen zulässigen kg NO_x pro m² multiplizieren. Das Ergebnis darf für die Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

Bei jedem Bauvorhaben müssen die Stickstoffimmissionen, welche zum Beispiel durch Heizung oder Produktionsmaschinen entstehen, geprüft und im Baugesuchsverfahren angegeben werden.

Falls das geplante Bauvorhaben keine Stickstoffimmissionen produziert, so ist dies im Baugesuchsverfahren ebenfalls anzugeben.

Die Stickstoffimmissionen aller Bauvorhaben müssen kumuliert werden und können nur bis zum oben angegebenen Kontingent ausgeschöpft werden.

Wird das Abschneidekriterium überschritten, muss gemäß dem Leitfaden LAI/ LANA von Feb. 2019 „Hinweise zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in der FFH Verträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz“ eine Prüfung vorgenommen werden. Über eine weitergehende meteorologische Ausbreitungsberechnung wird möglicherweise ein höheres Stickstoffkontingent möglich.

Diese Prüfung muss bei einer Überschreitung im Zuge vom jeweiligen Bauantrag durchgeführt werden und kann nur unter Ausnahme genehmigt werden sollten sich die Emissionen innerhalb der Berechnung befinden.

Wie auch bereits beim „GE Hoßkirch Ost“ kann von folgendem ausgegangen werden: Im Rahmen des Gewerbe- und Mischgebietes des Geltungsbereiches wird es zur Emission von Stickoxiden kommen. Wahrscheinliche Quellen sind Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude/Hallen oder solche, die für bestimmte Produktionsprozesse erforderlich sind. Die vorhin genannten Werte sind bereits erreicht, wenn dort ein BHKW mit Holzpellets geplant wird. Auf Grund der energieeffizienten Bauweise der heutigen Neubauten und des infolgedessen geringen Heizbedarfs sind jedoch auch Heizanlagen ohne wesentliche Stickoxidimmissionen möglich. Weitere Emissionen, die von Produktionsanlagen oder Verkehrsströmen ausgehen, hängen wesentlich von der Art der sich ansiedelnden Betriebe ab.

1.2 Fazit vom artenschutzrechtlichen Beitrag durch Ökologie Anne Straub

Das Plangebiet und die angrenzenden Strukturen (Untersuchungsgebiet) wurden fachgutachterlich im Zeitraum von April – Juni 2022 auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Hierbei wurde besonderes Augenmerk auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Bilche und Zauneidechsen gelegt. Die Begehungen fanden an insgesamt 3 Vormittagen und 3 Abenden statt in den jeweils artspezifischen Untersuchungszeiträumen. Im Untersuchungsgebiet wurden 6 häufig vorkommende und weit verbreitete Brutvogelarten nachgewiesen, davon 1 Art brütend im Plangebiet und 1 Art brütend im Untersuchungsgebiet (im Umfeld des Plangebiets).

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Es gibt Hinweise auf das Vorkommen von Siebenschläfern (*Glis glis*).

Als einzige Fledermausart wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*; Tierart des Anhang IV FFH-RL und Rote Liste 3) mit wenigen Individuen (1-2) jagend im Gebiet nachgewiesen.

Eine Vermeidung von Konflikten mit den Vorgaben des BNatSchG §44, Abs. 1, Nr 1 (Tötungsverbot) und §44, Abs. 1, Nr. 3 (Fortpflanzungsstätten) wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Fällungen des Baumbestandes außerhalb der Vogelbrutzeit in der ohnehin nach §39 BnatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1.Oktober und 28./29. Februar, **idealerweise im frühen Oktober vor der Winterschlafruhe des Siebenschläfers.**
- Untersuchung der vorhandenen Baumhöhlen vor den Fällarbeiten auf etwaiges Vorkommen von Fledermäusen und Siebenschläfern durch einen Fachkundigen.
- Aufhängen von 2 Vogel-Nistkästen z.B. am Rand des Plangebiets als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme), damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt

Hoßkirch, den _____

Bürgermeister

Planung:
Vermessungsbüro Teufel
Inh. Sabine Teufel (B.Eng.)
Industriestraße 6
88521 Ertingen
Tel.: 07371/1279887
kontakt@vermessung-teufel.de
www.vermessung-teufel.de

