



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“ – 1. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB
in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.10.2022 für die Sitzung am 15.11.2022,
geändert nach GR am 16.11.2022

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Flächenbilanz.....	4
5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
5.1 Übergeordnete Planungen.....	6
5.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
6. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
6.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
7. Städtebauliche Konzeption.....	10
8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
8.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
10.1 Art der Nutzung.....	15
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
10.3 Bauweise.....	16
10.4 Überbaubare Grundstückflächen.....	16
10.5 Verkehrsflächen.....	16
10.6 Versorgungsflächen.....	16
10.7 Entwässerung.....	16
10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
10.9 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen.....	16
11. Örtliche Bauvorschriften.....	17
11.1 Dach- und Fassadengestaltung.....	17
11.2 Einfriedungen.....	17
12. Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Im Bereich Läufe-Heintelberg auf Empfänger Gemarkung wurde im Jahr 2014 aus dem damaligen Bundeswehrgelände ein städtebauliches Konzept für einen Innovationscampus erstellt, um vor allem für verschiedene Firmen, Universitäten und Forschungseinrichtungen aus der Region Stuttgart bis hin zum Bodensee Räumlichkeiten für die Forschung und Entwicklung sowie die Herstellung von Prototypen zu bieten.

Die Grundidee des Innovationscampus Empfingen war es, verschiedene Entwicklungen und Systeme aus den Bereichen alternative Energiegewinnung, Luftreinhaltung, Wasseraufbereitung bis hin zu effektiven Recyclingsysteme auf einem Gelände zusammenzubringen und im realen Einsatz unter praxisorientierter Anwendung weiter zu entwickeln und zu optimieren. Dabei können sich innerhalb der verschiedenen Fachbereiche wichtige Synergien ergeben. Neben der Energieerzeugung mit regenerativen Techniken stehen auch die Themen Energiespeicherung, Energietransport, Energieoptimierung und die damit verbundene Energieeinsparung im Mittelpunkt.

Inzwischen haben sich einige Firmen und Forschungseinrichtungen im Campus angesiedelt, um an o.g. Projekten zu arbeiten. Den Betreibern des Campus in Empfingen liegen darüber hinaus weitere Anfragen von bedeutenden Projektpartnern wie dem DLR-Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt vor. Ziel von diesem ist es, ein Crash-Zentrum für Flugzeuge zu realisieren.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine konkreten Anfragen vorlagen und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 mit Ausweisung des ehemaligen Bundeswehrgeländes als Sondergebiet zunächst als Startschuss für das Projekt galt, müssen die damaligen Festsetzungen an die konkreten Projektanfragen angepasst werden. Dabei sollen die damaligen Festsetzungen nicht grundlegend geändert, sondern lediglich korrigiert und flexibler gestaltet werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemarkung von Empfingen und ist ringsum von Wirtschaftswald umgeben. Erreicht wird das Gebiet über eine Verbindungsstraße („Preußenstraße“) abgehend von der B 463, die ca. 700 m in Richtung Nordosten verläuft.

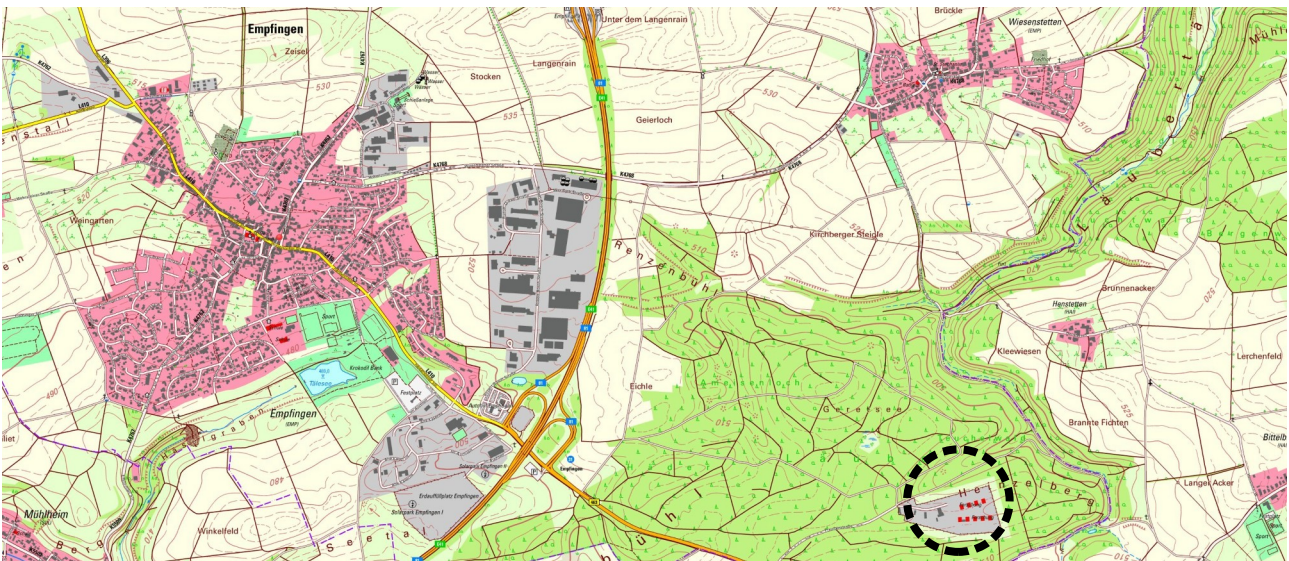


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 10,41 ha beinhaltet die Flurstücke 3425, 3425/1, 3425/2, 3425/3, 3425/4 und 3425/7.

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht exakt der Abgrenzung des Rechtsplanes „Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“.

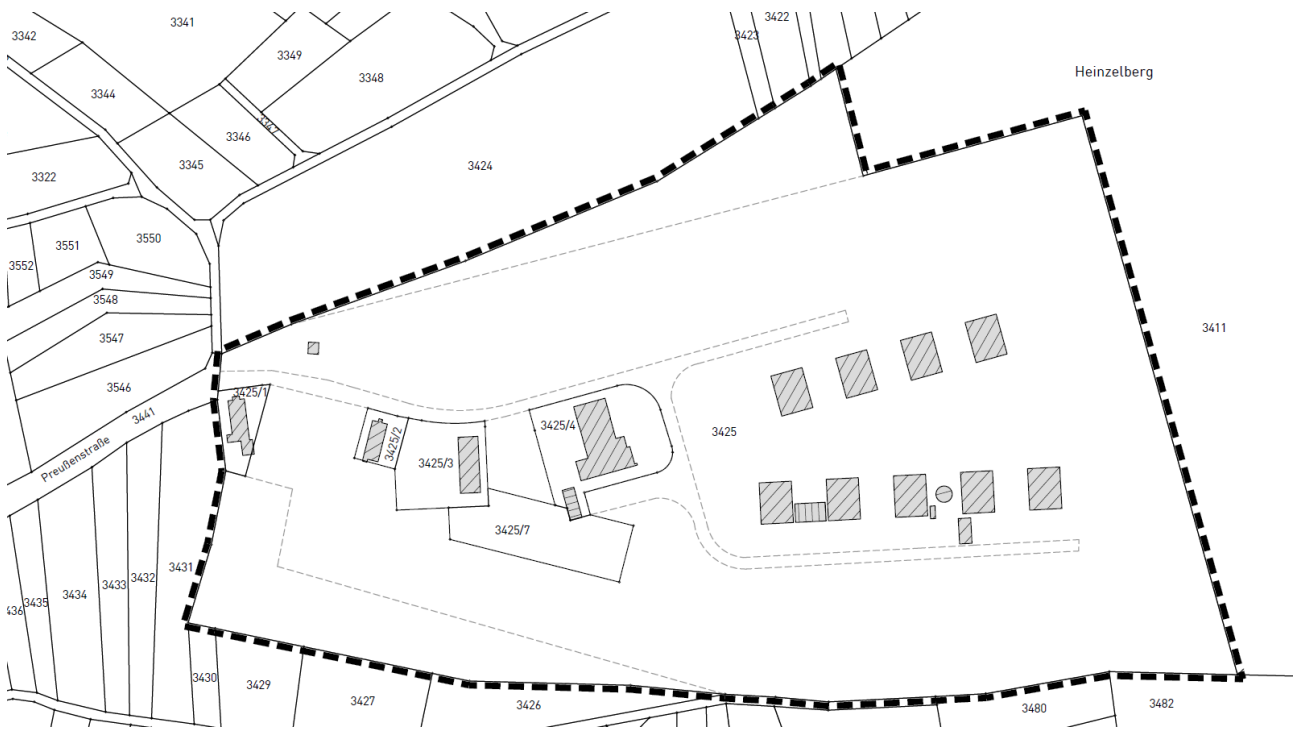


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“ – 1. Änderung

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch Anpassungen der Festsetzungen um insgesamt eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das Grundkonzept des Innovationscampus als Sondergebiet mit den zulässigen Nutzungen und den festgesetzten Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen vollständig übernommen wird.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

4. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 10,41 ha	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen inkl. Versorgung	ca. 7.460 m ²	≅ 7 %
Anteil Grünflächen	ca. 31.262 m ²	≅ 30 %
Anteil Waldflächen	ca. 19.198 m ²	≅ 18 %
Anteil Wasserflächen	ca. 3.716 m ²	≅ 4 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 42.467 m ²	≅ 41 %
davon max. überbaubare Fläche	12.664 m² lt. Festsetzung + zulässige Überschreitungen	

5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche, Fläche für Wald, sonstige Flur, Fläche für den Bodenschutz
Flächennutzungsplan	Sonderbaufläche Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Innovationscampus Heintelberg, Empfingen“ in der Fassung vom 13.12.2016
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Offenlandbiotop „Nasswiese im Gewann Heintelberg, südöstlich Empfingen“, Biotop-Nr. 176182370088
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund feuchte Standorte Kernfläche und Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	Betroffen s.u.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

5.1 Übergeordnete Planungen

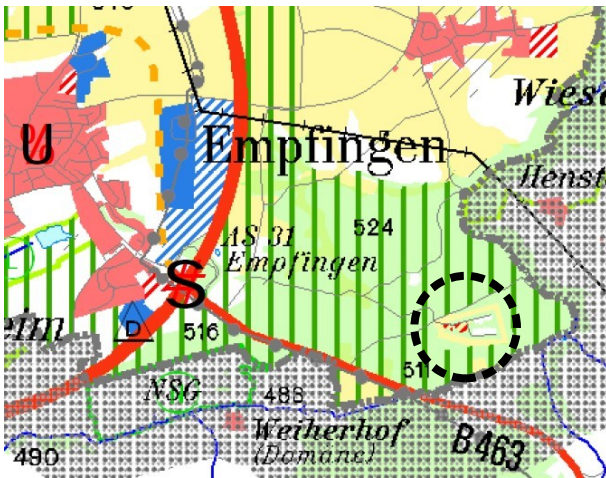


Abb. 5-1: Ausschnitt Regionalplan

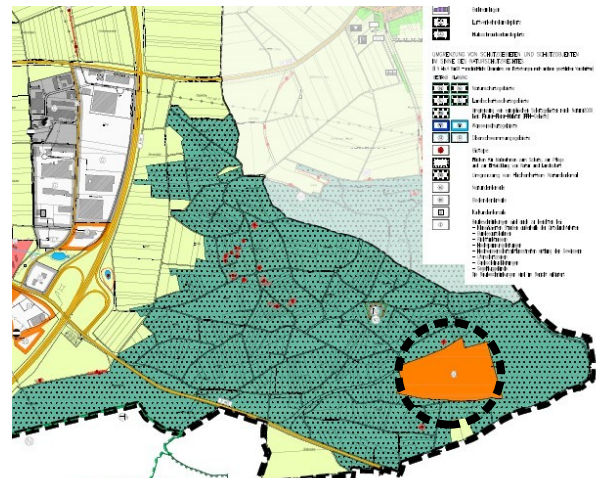


Abb. 5-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche, Fläche für Wald, sonstige Flur und teilweise als Fläche für den Bodenschutz ausgewiesen. Da die bisherigen bestehenden Nutzungen unverändert bleiben und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht widerspricht die übergeordnete Planung der vorliegenden Änderung nicht.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als bestehende und geplante Nutzungsart „Sonderbaufläche“ dargestellt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“ von der Planung vollständig überplant. Insgesamt soll allerdings nicht mehr Fläche versiegelt werden im Vergleich zum Bestand. Der Rechtsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 10,41 ha	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen inkl. Versorgung	ca. 7.740 m ²	≅ 7,5 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 30.357 m ²	≅ 29,2 %
Anteil Waldflächen	ca. 19.196 m ²	≅ 18,5 %
Anteil Pflanzbindung auf Grünflächen	ca. 10.575 m ²	≅ 10,2 %
Anteil Wasserflächen	ca. 3.716 m ²	≅ 4 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 32.515 m ²	≅ 30 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0 / 0,6 bzw. 0,8)	849 m² + 11.795 m² = 12.644 m²	



Abb. 5-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Um die Flächeneinteilung der Sondergebiete künftig flexibler und nachfrageorientiert vornehmen zu können, ist es erforderlich, keine einzelnen, sondern durchgängige Baufenster auszuweisen. Aus diesem Grund werden die derzeit als Pflanzbindung dargestellten Grünflächen insgesamt als Sondergebiet ausgewiesen. Um die versiegelte Fläche insgesamt allerdings nicht zu erhöhen, wird die überbaubare Fläche in Quadratmetern festgesetzt und entspricht der Bilanz des Rechtsplanes. Darüber hinaus sind weiterhin bestehende Pflanzungen auf einer Fläche von insgesamt 10.575 m² zu erhalten und dauerhaft zu pflegen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen).

Darüber hinaus bildet der nördliche bestehende Zaun die Grenze des Sondergebiets. Aufgrund einer konkreten Nachfrage wird ein Baufenster mit einer Tiefe von mind. 24 m benötigt. Da die Verkehrsfläche privat ist und nach Realisierung der Bauvorhaben saniert wird, kann diese um 0,50 m reduziert werden, um ein ausreichend tiefes Baufenster zu gewährleisten.

Da die einzelnen Sondergebietsflächen von einzelnen Institutionen genutzt werden, sollen die zulässigen Nutzungen ebenfalls nicht auf einzelne Teilflächen verteilt sondern insgesamt zugelassen werden.

Auch im Bereich der Bunker sollen die Nebenanlagen flexibel zugelassen und die überbaubare Fläche nicht auf 50 m² reduziert werden. Insgesamt wird allerdings auch hier keine Fläche mehr versiegelt, weshalb anstatt jeweils 50 m² / Bunker (9 Stk vorhanden) insgesamt max. 450 m² Nebenanlagen im SO 6 zugelassen werden.

Da unter anderem ein Flugzeug-Carsh-Test-Zentrum geplant ist, muss die zulässige Gebäudemaximalhöhe erhöht werden.

Geplant ist die Errichtung von Pultdächern mit PV-Anlagen, um den Innovationscampus mit Strom zu versorgen und weitestgehend autark zu machen.

Aufgrund der weiten Entfernung zu bestehender Wohnbebauung ist eine Einschränkung von Immissionsrichtwerten nicht erforderlich. Die Einhaltung der bisher beschränkten Werte auf ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet ist aufgrund des Crash-Test-Zentrums nicht möglich.

Zum Schutz des Geländes sind neben den bestehenden Zaunanlagen weitere Zaunanlagen erforderlich, weshalb diese im weiteren Verfahren zugelassen werden.

Teilweise wurden die grünordnerischen Maßnahmen bereits umgesetzt, weshalb die Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst wurden.

5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Nasswiese im Gewann Heinzberg, südöstlich Empfingen“, Biotop-Nr. 176182370088, welches nach Realisierung des Innovationscampus hergestellt und im Jahr 2016 kartiert wurde. In diesem Bereich sind keine weiteren Maßnahmen geplant, weshalb dieses für die Planung nicht relevant ist. Das Biotop bildet gleichzeitig eine Vernetzung des Biotopverbunds feuchter Standorte in südöstliche Richtung.



Abb. 5-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 27.05.2022



Abb. 5-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 18.05.2022

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

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Sondergebietsflächen des Innovationscampus
- private Grünflächen
- private Verkehrsflächen
- Waldflächen

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

- Waldflächen

6.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexiblere Gestaltung der überbaubaren Fläche im Innovationscampus geschaffen werden.

7. Städtebauliche Konzeption

Im Oktober 2021 fand der Spatenstich zum neuen Testfeld BALIS des DLR statt, mit welchem an Brennstoffzellen-Antrieben im Megawatt-Bereich geforscht werden soll. Hierfür wurde ein neues Flrst. Nr. 3425/7 im westlichen Bereich des Innovationscampus abgemarkt.

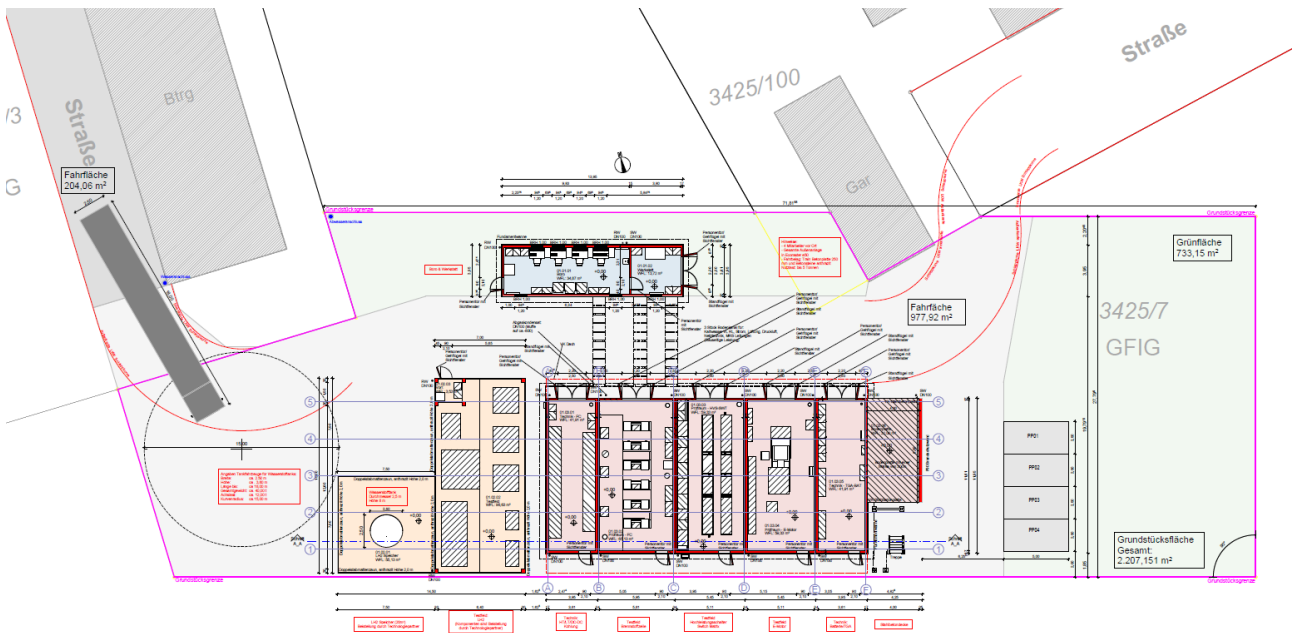


Abb.7-1: Grundriss / Lageplan BALIS

Im Bereich des bisherigen SO 3 „Tankstelle“ befindet sich ein Pumpenhaus sowie eine Feuerwehr-Entnahmestelle und bestehende Parkplätze. In diesem Bereich möchten die Betreiber künftig darüber hinaus noch Abstellbereiche für Müll- und Werkstoffcontainer unterstellen. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich ein Carport geplant.

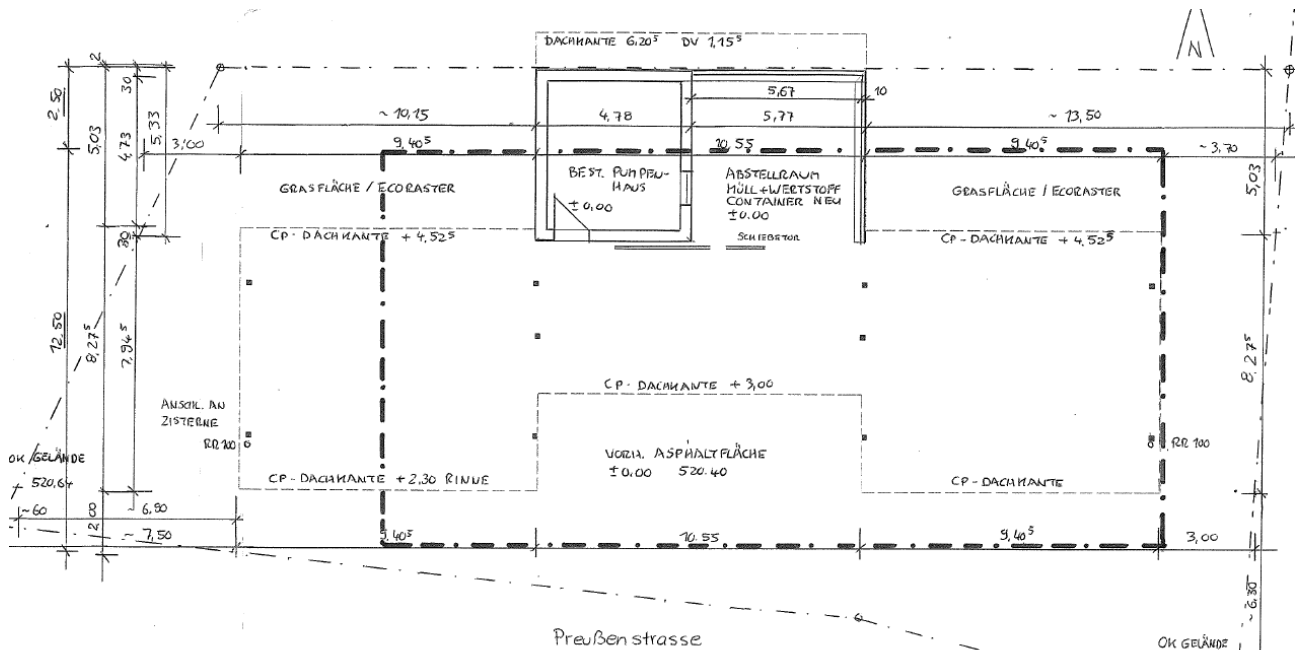


Abb. 7-2: geplante Umgrenzung Carport mit Lage des bestehenden Pumpenhaus

Nordöstlich im Plangebiet besteht derzeit eine konkrete Nachfrage des DLR für die Ansiedlung des Projekt CITE, hier soll das Flugzeug-Crash-Zentrum entstehen, welches derzeit in Planung ist. In diesem Bereich ist ein Baufenster mit einer Tiefe von 24 m erforderlich.

Im Bereich südöstlich des Innovationscampus soll das Flugzeug-Crash-Zentrum der DLR entstehen, welches derzeit in Planung ist.

Für die Verpflegung der künftigen Mitarbeiter des Innovationscampus und der Forschungseinrichtungen planen die Betreiber des Campus im Bereich des Dauerstaus / Stillgewässers eine Betriebskantine. Weitere Planungen sind derzeit nicht bekannt.

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

8.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 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 eines ökologischen Steckbriefs des Büro Pustal vom 04.10.2022 siehe Anlage 2 zur Begründung.

8.2 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:

8.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Reptilienschutz

Als Maßnahme hat eine fachgerechte Vergrämung der Tiere (mittels Abdecken mit Folie oder Schlingenfänger) aus dem Baufeld in die umgebenden Lebensräume zu erfolgen (Vergrämungszeitraum April – Anfang Mai oder Mitte August – Mitte September). Hierbei ist um das jeweilige Baufeld ein Reptilienschutzzaun erforderlich, um eine Einwanderung in das Baufeld während der Bauphase zu verhindern.

Brutvogelschutz

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug eines Biologen nachzuweisen.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

Fledermausschutz

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug eines Biologen nachzuweisen.

8.2.2 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2015) wird verwiesen. Aufgrund der außerörtlichen Lage ist umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z. B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Rechtsplanes „Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“ werden weitestgehend übernommen und wurden bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausführlich begründet und genehmigt. Aus diesem Grund werden nachfolgend lediglich Änderungen detailliert ausgeführt.

10.1 Art der Nutzung

Für eine flexiblere Bebauung der Sondergebietsflächen werden die im Rechtsplan ausgewiesenen Sondergebiete SO1, SO 2, und SO5 zusammengelegt. Als ergänzende Nutzungen werden Betriebskantinen und Stallungen sowie Freigehege für Nutztiere zugelassen, da die Betreiber derzeit Ziegen halten, um die bestehenden Gehölze zu pflegen. Für den DLR-Betrieb wird ggf. ein Landeplatz für Kleinhelikopter benötigt, welcher ausschließlich von Mitarbeitern des Campus und ggf. für Rettungseinsätze genutzt werden darf. Hierfür ist eine Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde erforderlich.

Die zulässigen Nutzungen des bisherigen SO 3 (wird zu SO 2) und des bisherigen SO 6 (wird zu SO 3) bleiben unverändert. Um möglichst viel PV-Anlagen im Campusgelände zu installieren werden im SO 3 (bisher SO 6 Bunker) zusätzlich PV-Freiflächen zugelassen, sofern diese außerhalb der Ausgleichsflächen platziert werden.

Im gültigen Bebauungsplan wurden aufgrund der Lage im Wald ausdrücklich die zulässigen Lärmemissionen im Plangebiet eingeschränkt. Aufgrund des nun geplanten Crash-Zentrums ist die Einhaltung von Wohn- bzw. Mischgebietswerten nicht möglich, weshalb die gültigen Festsetzungen angepasst und künftig höhere Emissionswerte angesetzt werden dürfen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

EFH: Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden im Vergleich zum Rechtsplan geringfügig an die bestehenden Höhen entlang der Verkehrsflächen angepasst. Laut neuester Vermessung lagen die Vermessungspunkte aus dem Jahr 2014 insgesamt 20 cm zu hoch.

Gebäudehöhe: Die Gebäudemaximalhöhe muss vor allem für das geplante Crash-Zentrum in Teilen des Sondergebiets erhöht werden. Aufgrund der Lage inmitten von Waldflächen liegt die Gebäudemaximalhöhe weiterhin unterhalb der Baumspitzen und hat damit städtebaulich nur geringe bis keine Auswirkungen.

Grundflächenzahl: Die max. überbaubare Fläche wird durch Festsetzung einer zulässigen Grundflächen in Quadratmetern festgesetzt und entspricht der max. überbaubaren Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hierfür wurden die Teilflächen mit der damals festgesetzten GRZ multipliziert.

10.3 Bauweise

Um die aktuellen Planungen zu ermöglichen, sind teilweise Gebäudelängen über 50 m erforderlich. Aus diesem Grund wird für eine gewisse Flexibilität insgesamt die abweichende Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstückflächen

Siehe Kapitel 5.2. Die Baugrenzen werden nicht als einzelne Flächen sondern durchgängig festgesetzt, um im Campus künftig den Projektträgern eine maximal mögliche Flexibilität bieten zu können.

10.5 Verkehrsflächen

Siehe Kapitel 5.2. Die Verkehrsfläche wird um ca. 0,5 m reduziert, da eine Breite von 6,00 m weiterhin ausreichend ist und die Fläche als Baufeld benötigt wird. Es handelt sich um private Verkehrsflächen, welche nach Realisierung der Bauvorhaben saniert werden.

10.6 Versorgungsflächen

Im Bereich des bestehenden Pumpenhauses (SO 2) befindet sich eine bereits realisierte Feuerwehrentnahmestelle, welche im Rahmen der vorliegenden B-Planänderung gesichert wird.

10.7 Entwässerung

Tausch der Fläche für Stillgewässer und Rückhaltemaßnahmen. Im nun geplanten Stillgewässer-Bereich soll im Anschluss eine Betriebskantine entstehen. Die Entwässerungsmaßnahmen wurden bereits wasserrechtlich genehmigt und umgesetzt. Es handelt sich damit um eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen werden vollständig in die Festsetzung der Bebauungsplanänderung übernommen. Teilweise wurden die Maßnahmen bereits umgesetzt, weshalb hier die Formulierungen angepasst wurden.

10.9 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Entsprechend dem zeichn. Teil werden weiterhin Flächen mit Bindung für die bestehenden Pflanzungen festgesetzt. Da der zu erhaltende Bereich heute noch nicht feststeht, sind von den ausgewiesenen Flächen insgesamt mind. 10.575 m² dauerhaft zu erhalten und als solche zu pflegen. Ein Nachweis muss in Form einer Gesamtbilanz der Sondergebietsflächen und der zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Rahmen der Bauanträge erfolgen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Rechtsplanes „Innovationscampus Heinzberg, Empfingen“ werden weitestgehend übernommen und wurden bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausführlich begründet und genehmigt. Aus diesem Grund werden nachfolgend lediglich Änderungen detailliert ausgeführt.

11.1 Dach- und Fassadengestaltung

Geplant ist die Errichtung von Pultdächern mit PV-Anlagen um das Campusgelände insgesamt mit Strom zu versorgen. Die Errichtung von Gründächern ist aus Sicht der Betreiber innerhalb der Waldfläche nicht sinnvoll, da hier eine erhöhte Samenübertragung stattfindet und demnach die Lasten der Gebäude nicht zu bemessen sind. Darüber hinaus ist der Nutzen für das Campusgelände von geschlossenen PV-Anlagen auf den Dachflächen größer, als bei der Errichtung von Gründächern oder Kombinationen.

11.2 Einfriedungen

Zum Schutz der Anlagen und Forschungseinrichtungen auf dem Campusgelände und aufgrund der Vorgaben einzelner Vorhabenträger müssen unabhängig von der bestehenden Zaunanlage weitere Zaunanlagen zugelassen werden. Insgesamt allerdings lediglich innerhalb des Campusbereichs. Artenschutzrechtliche Vorgaben sind weiterhin und unverändert zu belassen. Darüber hinaus soll der bestehende Zaun im ehemaligen SO I, welcher quer durch die Sondergebietsfläche verläuft an den Rand des Sondergebiets verlegt werden.

12. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Pustal) vom 04.10.2022
2. Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief (Büro Pustal) vom 04.10.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 10.10.2022 für die Sitzung am 15.11.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)