

Zweckverband Kommunalpark Stuttgart Singen A81



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81“

Begründung - Vorentwurf

Plandatum: 06.06.2023

Aufgestellt
Hermaringen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (AKBW)

Anerkannt
Empfingen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Ferdinand Truffner,
Vorsitzender des Zweckverbands



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Bearbeitung:

Philipp Kopp
M.Eng. Freier Stadtplaner (AKBW)

Projektnummer 218.09837.00



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 4 |
| TABELLENVERZEICHNIS | 4 |
| A BEGRÜNDUNG | 5 |
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 5 |
| 2. Alternativenprüfung | 6 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planung..... | 8 |
| 4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld..... | 18 |
| 5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | 18 |
| 6. Lage und Topographie | 19 |
| 7. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs | 19 |
| 8. Festsetzungen des Bebauungsplans | 21 |
| 9. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) | 29 |
| 10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 30 |
| 11. Planungsstatistik | 31 |
| B UMWELTBERICHT | 32 |
| C ANHANG | 32 |
| D VERWENDETE GRUNDLAGEN | 32 |
| E ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 33 |



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Gesamtübersicht Standortalternativenprüfung GE 1-GE4 | 6 |
| Abbildung 2 | Variantenfindung Rahmenplan | 7 |
| Abbildung 3 | Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Strukturkarte | 13 |
| Abbildung 4 | Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Raumnutzungskarte | 14 |
| Abbildung 5 | Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Raumnutzungskarte mit Darstellung des Zweckverbandsgebiets KOMPASS81 | 16 |
| Abbildung 6 | Ausschnitt Flächennutzungsplan 1997 mit den Änderungen 1-79, Ortslage Empfingen | 18 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|------------|-----------------------------|----|
| Tabelle 1: | Übersicht Planungsstatistik | 31 |
|------------|-----------------------------|----|



A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die große Kreisstadt Horb am Neckar und die Gemeinde Empfingen beabsichtigen, gemeinsam ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet auszuweisen. Die dafür vorgesehene Fläche, die ca. 52 ha umfasst, liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 81 nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Empfingen. Nachdem sowohl in der Großen Kreisstadt Horb a. N. als auch in der Gemeinde Empfingen das Angebot erschlossener vermarktbarer Gewerbeflächen weitgehend aufgebraucht ist, sollen durch die Neuausweisung von rund 33 ha Gewerbebauland sowohl einheimischen als auch auswärtigen Gewerbetreibenden neue, attraktive und verkehrsgünstige Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beider Kommunen zu erhöhen und um weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Zur Verwirklichung der Ziele gründeten beide Kommunen den Zweckverband Kommunalpark Stuttgart Singen A81 (KOMPASS81). Der Verbandsversammlung gehören der amtierende Horber Oberbürgermeister, der amtierende Empfinger Bürgermeister sowie jeweils sechs weitere Vertreter beider Gemeinden an. Die Erschließung und die Vermarktung des Verbandsgebiets sowie die Unterhaltung der künftigen öffentlichen Anlagen in diesem Gebiet obliegen dem Zweckverband mit Ausnahme der Versorgung mit Wasser und der Entsorgung von Abwasser (Zweckverband Kommunalpark Stuttgart Singen, 2020).

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen und überregionalen Verkehr erfolgt im Süden über die Bundesstraße B 463 (Haigerlocher Straße). Die Anbindung erfolgt über eine östlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes vorgesehene Umgehungsstraße. Die neue Nord-Ost-Umfahrung ist in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans integriert. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Anbindung der neuen Umgehungsstraße an die B463 wird eine neue Kreuzungssituation mit Abbiegespuren aus beiden Richtungen notwendig. Die Fläche der Bundesstraße wurde deshalb entsprechend der Planung des Ingenieurbüros Schädel GmbH (IBS) verbreitert. Über die neuen Verkehrsflächen ist das Plangebiet optimal an die Gemeinde Empfingen, die Gemeinden und Städte der näheren Umgebung sowie die Auffahrt Empfingen an die Bundesautobahn A 81 angebunden.

Die interne Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über eine mittig durch die Gewerbeflächen verlaufende Straßenverbindung, die über zwei Zufahrten an die östlich umlaufende neue Umgehungsstraße anschließt. Im Norden schließen die interne Erschließungsstraße des Plangebietes und die neue Umgehungsstraße sowie an die Empfinger Straße bzw. Wiesenstetter Straße an. Die Anbindung erfolgt mittels eines neu entstehenden Knotenpunktes in Form eines Kreisverkehrs, der den Ortsteil Wiesenstetten sowie das Gemeindegebiet Empfingen mit dem Plangebiet verbindet und über die westliche Umfahrung eine zusätzliche Anbindung an die B 463 erzeugt.

Neben der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes für den motorisierten Verkehr spielt die Stärkung der Nahmobilität mittels Fuß- und Radwegen eine wichtige Rolle in der vorliegenden Planung. Hierfür wird entlang der internen Erschließungsstraße eine neue Geh- und Radwegebeziehung vorgesehen, die nördlich und südlich an bestehende Geh- und Radwege anbindet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die „Interkommunale Gewerbeentwicklung „KOMPASS81“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung wurde ein Umweltbericht sowie Gutachten zum Artenschutz, zur Geologie, zum Verkehr und zum Lärm erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden dementsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Gutachten werden entsprechend der neu gewonnenen Erkenntnisse im weiteren Bebauungsplanverfahren angepasst.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Planung eines interkommunalen Gewerbegebiets wurden mehrere Standortalternativen durch das Büro Gfrörer, Empfingen geprüft. Faktoren wie örtliche Lage, Landschaftsbild – Fernwirkung, Natur, Erschließungs- und Versorgungsmöglichkeiten, Flächenverfügbarkeit / Einschätzung der Realisierbarkeit wurden gegeneinander abgewogen.

Folgende Standorte auf Empfinger Gemarkung wurden untersucht:

- Optionsfläche GE1 „Stocken/Langenrain“,
- Optionsfläche GE2 „Zeisel“,
- Optionsfläche GE3 „Eichle“,
- Optionsfläche GE 4 „Osterbach/Felsenäcker“.

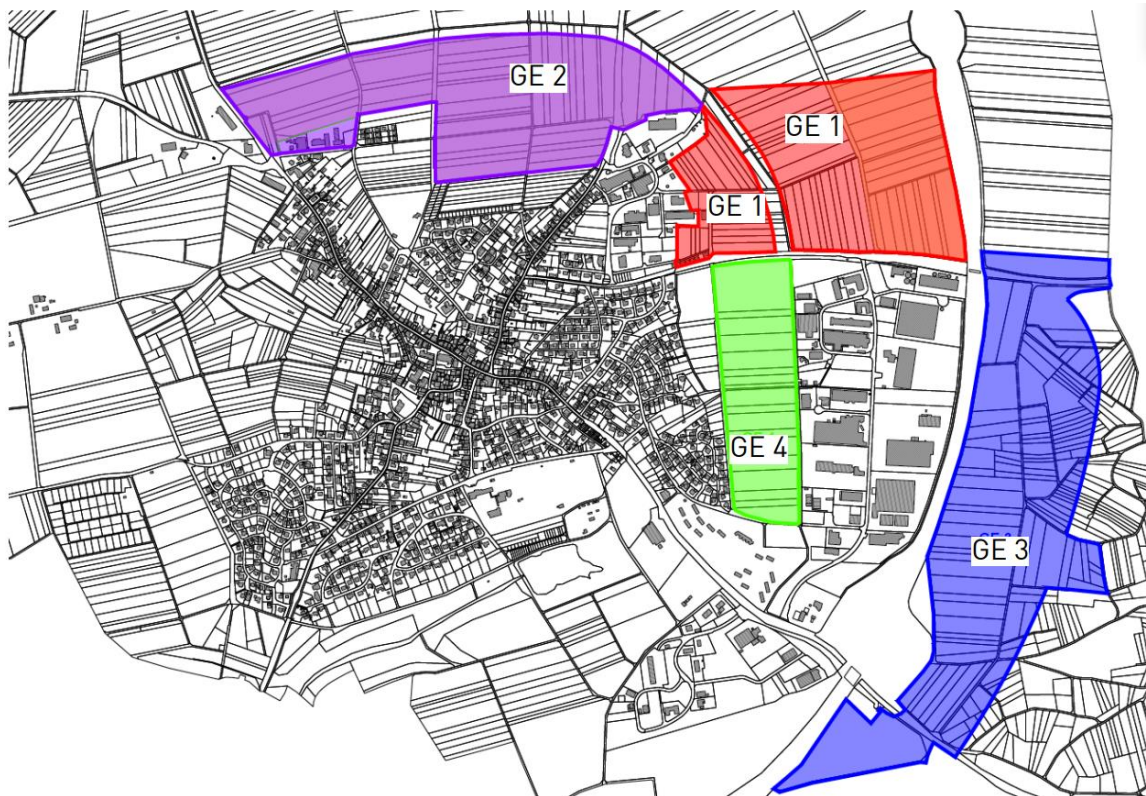


Abbildung 1 Gesamtübersicht Standortalternativenprüfung GE 1-GE4
(Quelle: Auszug Standortalternativenprüfung vom Büro GFRÖRER Ingenieure als Vorentwurf mit Stand vom 06.03.2023).

Keiner der Standorte beinhaltet Schutzgebietsflächen. Bei allen Optionsflächen sind landwirtschaftliche Flächen betroffen und es liegen kleinparzellige Eigentumsverhältnisse vor. Die Standortvorschläge werden in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren läuft, näher vorgestellt. Im Ergebnis wurde die Fläche GE3 „Eichle“ als Standort gewählt. Diese Variante wurde insbesondere aufgrund der möglichen Anbindung an die vorgesehene Nordumfahrung der Ortschaft Empfingen gewählt. Eine Belastung des Siedlungsbereiches durch zusätzlichen Verkehr und Gewerbeemissionen wird dadurch vermieden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

Innerhalb des Plangebiets wurde zudem vorab ein Rahmenplan erarbeitet, welcher als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Zur ersten Abstimmung wurden vier Konzepte erstellt. Aus den vier anfänglichen Varianten wurden nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Variante A und B entwickelt. Die Varianten A und B wurden zum Rahmenplan ausgearbeitet. Bei den Varianten A und B ist keine Umfahrung vorgesehen. Die Variante 5 wurde geplant, um sich die Option einer Umfahrung offen zu halten. Der Geltungsbereich wurde auf die gewerblichen Flächen angepasst (Gansloser Ingenieure | Planer | Architekten, 2020).

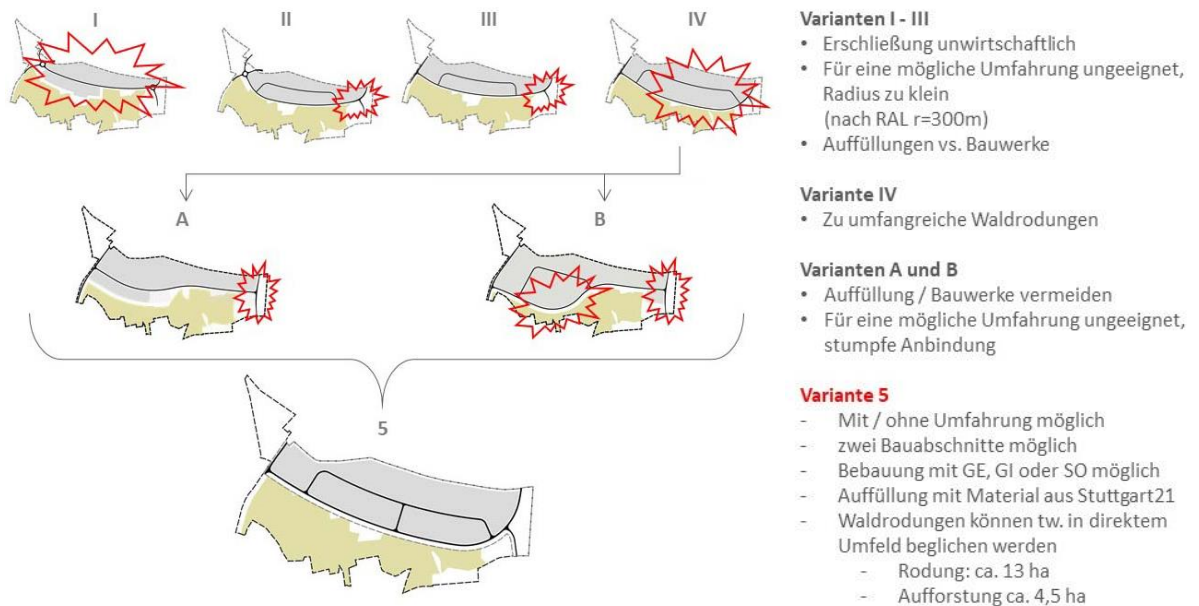


Abbildung 2 Variantenfindung Rahmenplan
(Quelle: Auszug Präsentation Rahmenplan 29.09.2020, Gansloser Ingenieure | Planer | Architekten).



3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

3.1.1 Systematik und Funktion

„Die Landesplanung ist Teil eines gestuften Systems räumlicher Gesamtplanungen:

Landesplanung, Regionalplanung und Bauleitplanung der einzelnen Gemeinden.

Rechtsgrundlagen für die Raumordnung sind das Raumordnungsgesetz des Bundes und das Landesplanungsgesetz. Die Vorgaben der jeweils höheren Stufe müssen dabei von den nachfolgenden Planungsebenen beachtet werden, umgekehrt müssen diese aber an der Aufstellung der Vorgaben beteiligt werden (Gegenstromprinzip). Dieses System gewährleistet Planungssicherheit und stellt zugleich sicher, dass die Belange der unteren Stufen bei der Planaufstellung der höheren Stufe berücksichtigt werden.

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung. Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, und Wohnungsbau Baden-Württemberg)

3.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

„Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, und Wohnungsbau Baden-Württemberg)

3.1.3 Grundsätze (G) der Raumordnung

„Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.“ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, und Wohnungsbau Baden-Württemberg)

3.1.4 Für das Plangebiet einschlägige Ziele und Grundsätze des LEP 2002

Im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002, wird Horb als Mittelzentrum und Empfingen als Kleinzentrum eingestuft. Für den Bereich zwischen Nagold und Herrenberg, sowie zwischen Horb und Rottenburg sollen die Landesentwicklungsachsen laut dem Landesentwicklungsplan weiter ausgeformt werden. Horb und Empfingen liegen in einem allgemein ländlichen Raum.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für das Plangebiet einschlägig (LEP 2002):

1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

1.6 G Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Landes ist eine flächendeckende Versorgung mit moderner Infrastruktur sicherzustellen, die die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und die Motorfunktion der zentralen Orte stärkt, die räumliche Kooperation und den Leistungsaustausch fördert und die großräumige Einbindung des Landes gewährleistet. [...]

1.11 G Die Teilräume des Landes sind als Handlungsebene zu stärken. [...] Dazu sind spezifische Entwicklungspotenziale zu nutzen, strukturelle Defizite und Überlastungen zu verhindern und abzubauen, regionale Eigenkräfte zu mobilisieren und die Kooperation mit Nachbarräumen zu intensivieren.

2. Raumstruktur

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen [...] Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. [...]

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.7 G Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

2.6.2 Z Die landesbedeutsamen Entwicklungsachsen zur Förderung des großräumigen Leistungsaustauschs innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg werden als Landesentwicklungsachsen ausgewiesen.

2.6.4.2 Z Im Ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1.2 Z Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.3 G Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

3.3.5 G Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.

3.3.6 Z Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. [...]



G Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.

4. Weiterentwicklung der Infrastruktur

4.1.1 G Das Verkehrswesen ist so zu gestalten, dass es zu der angestrebten Entwicklung des Landes und seiner Teilräume sowie zur Festigung des Netzes der zentralen Orte und zur Ausgestaltung der Entwicklungsachsen beiträgt. Dabei ist den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung zu tragen.

5. Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

5.1.1 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.

Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Z Regionale Grünzüge sind größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen, für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung; sie sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

5.1.2.1 Z In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden.

5.3.1 G Die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, ist zu erhalten und zu entwickeln.

5.3.2 Z Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

5.3.4 Z Der Wald ist wegen seiner Bedeutung als Ökosystem, für die Umwelt, das Landschaftsbild und die Erholung und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens im Rahmen einer naturnahen und nachhaltigen Bewirtschaftung zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

5.3.5 Z Eingriffe in den Bestand des Walds in Verdichtungsräumen und in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.



6. Stärkung der regionalen Eigenkräfte

6.2.8 [...] Z Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Raum Oberes Gäu sind

- die Intensivierung der räumlichen Kooperation und die Abstimmung bei größeren Planungsvorhaben auf regionaler und kommunaler Ebene,
- die Erstellung eines grenzübergreifenden räumlichen Entwicklungskonzepts unter Berücksichtigung der Verflechtungen mit angrenzenden Räumen,
- die Ausformung der Landesentwicklungsachsen, insbesondere zwischen Nagold und Herrenberg sowie zwischen Rottenburg und Horb mit Weiterführung nach Freudenstadt,
- die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die verkehrliche Erschließung durch den öffentlichen Personenverkehr,
- die Erhaltung größerer zusammenhängender Freiflächen und der Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit,
- die Vereinbarung regionaler Leitziele für ein eigenständiges Entwicklungsprofil unter Einbeziehung weiterer Akteure im Raum und Intensivierung der Vernetzung mit den benachbarten Großräumen

3.2 Regionalplan Nordschwarzwald 2015

3.2.1 Bindungswirkung, Ziele und Grundsätze

„Gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) haben die raumplanerischen Vorgaben der Regionalpläne Bindungswirkung. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind im Abwägungsprozess- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ergänzt wird diese Bindungswirkung durch das Landesplanungsgesetz (LPIG). Gemäß § 4 Abs. 1 LPIG sind die Ziele der Raumordnung von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Hingegen sind Grundsätze gemäß § 4 Abs. 2 LPIG in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.“

Im Plangebiet gilt der Regionalplan Nordschwarzwald (Regionalverband Nordschwarzwald 2015 A) mit den Änderungen und Ergänzungen Teilregionalplan Rohstoffsicherung 2000-2015 (Regionalverband Nordschwarzwald 2015 B) und Teilregionalplan Landwirtschaft (Regionalverband Nordschwarzwald 2017).“

3.2.2 Gebietstypen

„Nach § 8 Abs. 7 ROG sind folgende Gebietstypen definiert:

Vorranggebiete - VRG nach § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet aus.

Vorbehaltsgebiete - VBG nach § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG

In Vorbehaltsgebieten ist bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Eignungsgebiete nach § 8 Abs. 7 Nr. 3 ROG

In Eignungsgebieten stehen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind.“

3.2.3 Verbindlicherklärung

„Verbindlicherklärung gemäß Genehmigung des Regionalplans 2015 für die Region Nordschwarzwald: „Die Verbindlicherklärung umfasst die mit „Z“ gekennzeichneten Ziele und die mit „G“ gekennzeichneten



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

Grundsätze im Textteil sowie die ihnen entsprechenden zeichnerischen Darstellungen in der Raumnutzungskarte und der Strukturkarte. Gemäß § 4 LplG in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S.385) und § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Ziele "Z" nach Maßgabe des Regionalplans bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und die Grundsätze „G" in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.“ (Regionalverband Nordschwarzwald 2015 A)

- 3.2.4 Für das Plangebiet einschlägige Ziele und Grundsätze des Regionalverbands Nordschwarzwald 2015
Die Große Kreisstadt Horb wird im Regionalplan 2015 als Mittelzentrum aufgeführt, welchem mit den Landesentwicklungsachsen eine verstärkte Entwicklungsfunktion zukommen soll. Die Gemeinde Empfingen ist gemäß dem Regionalplan Nordschwarzwald als Kleinzentrum festgelegt. Das Mittelzentrum Horb wird im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Im Regionalplan Nordschwarzwald ist ebenfalls niedergeschrieben, dass die Anbindung an die Mittelbereiche (unter anderem an Horb) an die Bundesautobahn A 81 durch vermehrten Aus- und Neubau von Straßen zu verbessern ist. Sowohl Horb, wie auch der Gemeinde Empfingen sollen gemäß dem Regionalplan verstärkter Siedlungsfunktionen zukommen.

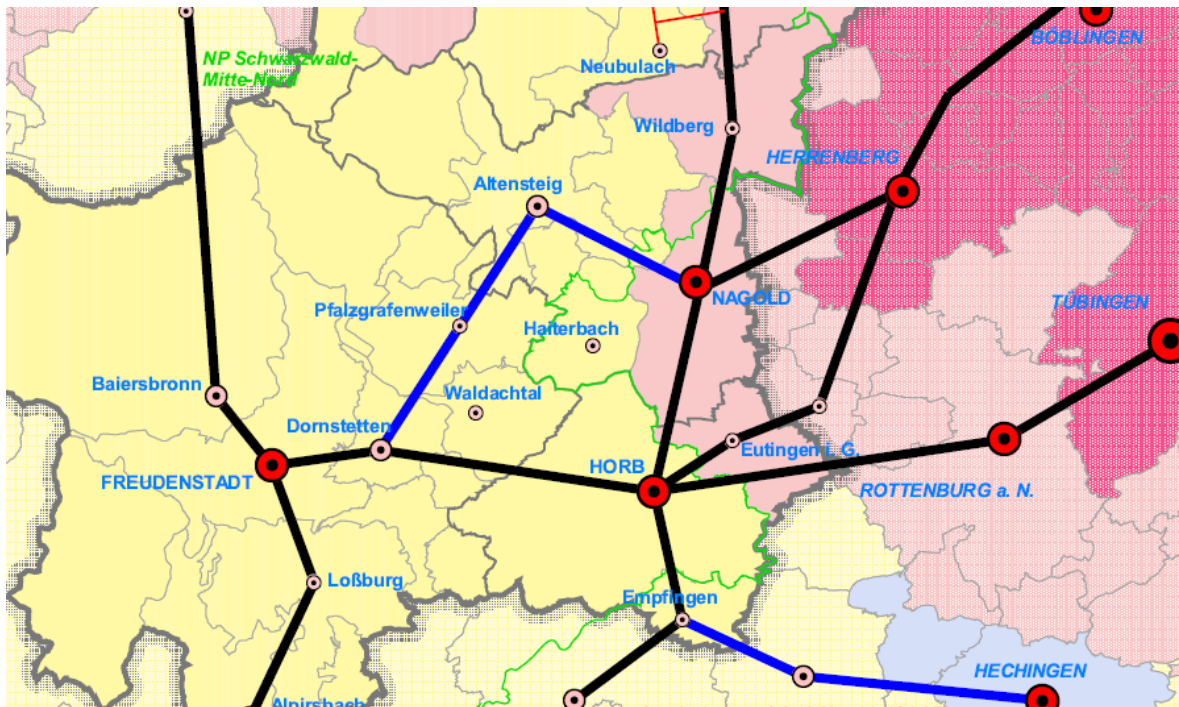


Abbildung 3 Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Strukturkarte
(Quelle: www.Nordschwarzwald-region.de)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

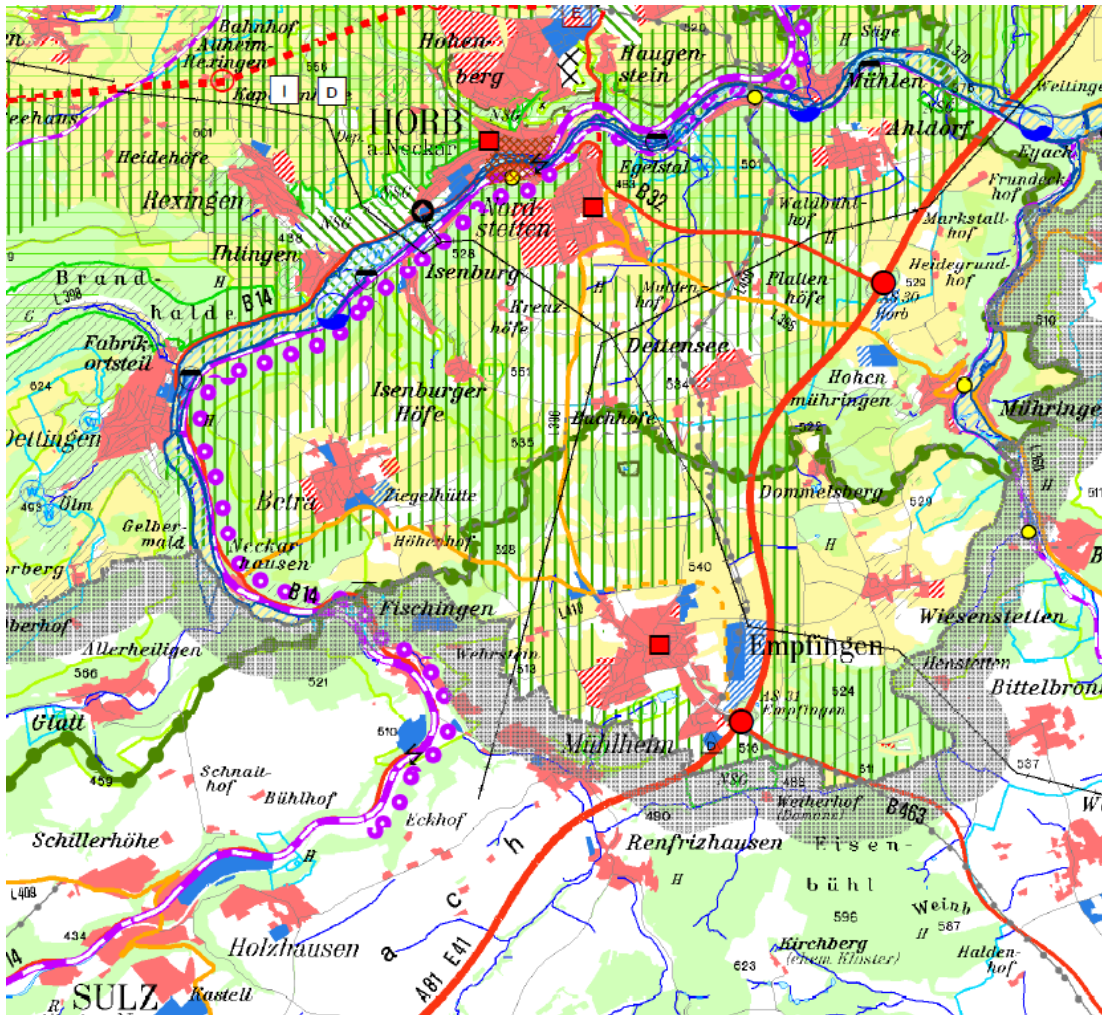


Abbildung 4 Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Raumnutzungskarte
(Quelle: www.Nordschwarzwald-region.de)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Nordschwarzwald sind u.a. einschlägig (Regionalverband Nordschwarzwald):

1.1 Leitbild der räumlichen Entwicklung

G Die Region Nordschwarzwald soll zu einem zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt werden.

G Die Region soll eine bessere Anbindung an das überregionale Fernverkehrsnetz erhalten. [...]

1.2 Grundsätze für die räumliche Ordnung und Gestaltung der Region

G(1) Die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Region sind zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft der Region in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen. Geeignete Standorte für Ansiedlungen i.d.R. in gewerblich-industriellen Schwerpunkten, auch vorsorglich für zusammenhängende und sehr großflächige und damit regionalbedeutsame Vorhaben, sowie für Erweiterungen sind vorzuhalten.



G(3) [...] Es ist anzustreben, die hohe Verkehrsbelastung durch weite Pendlerverkehre insbesondere im Berufsverkehr in benachbarte Regionen durch eine stärkere Arbeitsplatzkonzentration in den Mittelzentren der Region Nordschwarzwald, Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten sowie interkommunalen Gewerbegebieten zu verringern.

G(4) Eine gute verkehrliche Anbindung und Erschließung aller Teilräume der Region ist sicherzustellen. [...]

G(8) Zur Verringerung des Landschaftsverbrauches ist i.S. der Nachhaltigkeit der Inanspruchnahme von Boden durch ein Flächenmanagement entgegenzusteuern. Dazu ist die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen und Infrastruktur durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau, Nachverdichtung sowie Brachflächennutzung auf das notwendige Maß zu beschränken; verdichtete Bauweisen sind anzustreben. [...]

2.6 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

G(2) Bei der Standortwahl für Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für Dienstleistungseinrichtungen sollen insbesondere die Nähe zu Zentralen Orten, die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Zuordnung der Arbeitsplätze zu vorhandenen und geplanten Wohnsiedlungen berücksichtigt werden.

G(3) Bei der Ausweisung erforderlicher Flächen sollen die natürlichen Gegebenheiten beachtet und eine Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen weitestgehend ausgeschlossen werden.

G(6) In den Mittelbereichen Calw, Nagold und Horb, die enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum Stuttgart haben, wird durch Festlegung von Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe oder Dienstleistungseinrichtungen angestrebt, einen ausgeglichenen Pendlersaldo zu erreichen.

G(7) Im ländlichen Raum zwischen den Entwicklungsachsen soll für die dort ansässige Bevölkerung ein ausreichendes Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ermöglicht werden, schwerpunktmäßig in den zentralen Orten.

2.6.2 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Z Als Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden das Oberzentrum Pforzheim sowie die Mittelzentren Mühlacker, Nagold und Horb sowie das Unterzentrum Altensteig festgelegt. Nutzungen und Maßnahmen, die der Schwerpunktfunktion entgegenstehen, sind ausgeschlossen.

2.7 Interkommunale Gewerbegebiete

Z(1) Interkommunale Gewerbegebiete werden als Vorranggebiete festgelegt. An diesen Standorten soll der jeweilige gewerbliche Flächenbedarf schwerpunktmäßig abgedeckt werden. Nutzungen und Maßnahmen, die der Umsetzung der IKG entgegenstehen, sind ausgeschlossen.

G(2) Es ist anzustreben, dass die interkommunalen Gewerbegebiete eine angemessene Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs haben.

G(3) Die interkommunalen Gewerbegebiete sind geeignet für Aussiedlungen und Neuansiedlungen von Unternehmungen auch von außerhalb. Sie sollen durch ein aktives Marketing der Wirtschaftsförderung beworben werden.

4.1.1 Straßenverkehr

Z(1) Die Anbindung der Mittelbereiche Nagold, Freudenstadt und Horb an die Bundesautobahn A 81 ist durch den Aus- und Neubau von Straßen zu verbessern.



Folgende Ziele und Grundsätze tangieren das Zweckverbands- und Plangebiet:

„Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2015:

3.2.1 (Z) Regionaler Grünzug

3.3.1 (G) Flächen für Bodenschutz (Teilflächen Wald und Offenland)

3.3.4 (G) Flächen für die Forstwirtschaft (Waldflächen)

Ziele und Grundsätze des Teilregionalplans Landwirtschaft 2017:

3.3.3 (Z) Flächen für die Landwirtschaft (Vorranggebiet)“

3.3.3 (G) Flächen für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)“

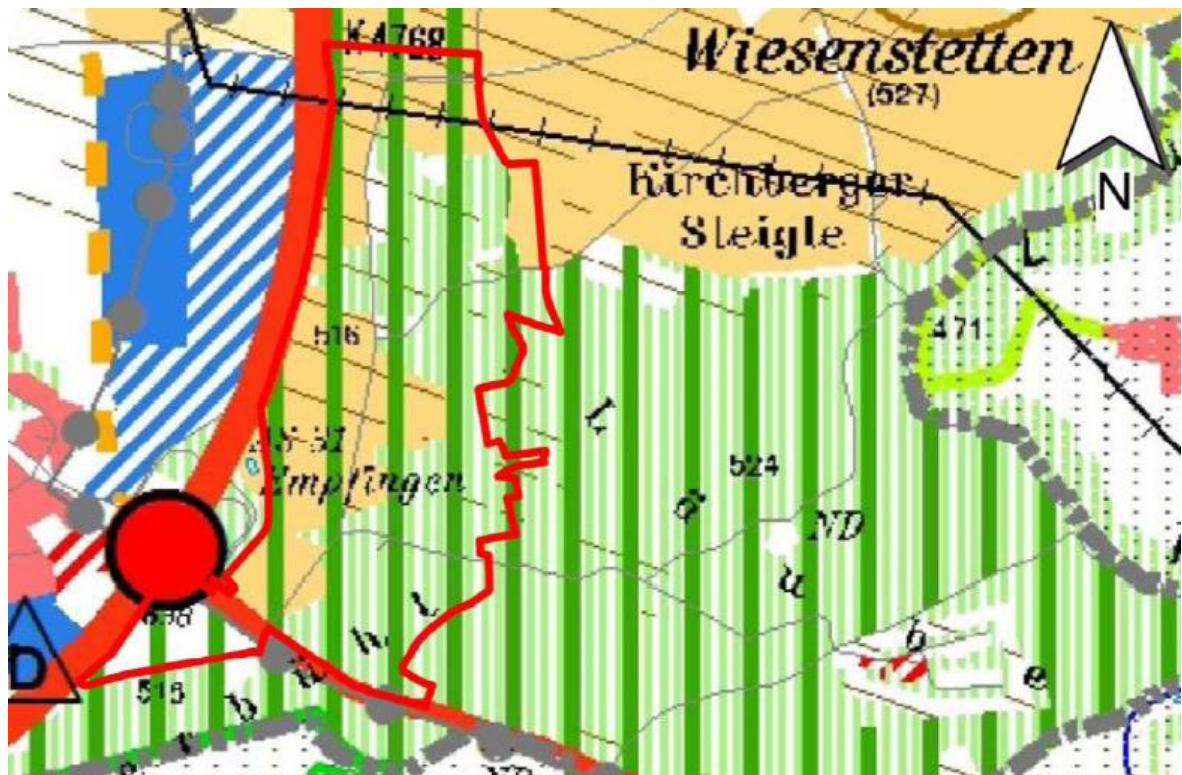


Abbildung 5 Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Raumnutzungskarte mit Darstellung des Zweckverbandsgebiets KOMPASS81
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald aus Pustal Landschaftsökologie und Planung)

Legende:

Rot umrandet: Zweckverbandsgebiet

Fläche gelb: Flächen für Landwirtschaft (VRG)

Schraffur dunkelgrün: Regionaler Grünzug

Schraffur braun: Flächen für Bodenschutz

Schraffur hellgrün: Flächen für Forstwirtschaft (Waldflächen)



3.2.5 Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundzüge

Mit dem geplanten Gewerbegebiet „Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81“ wird ein interkommunales Gewerbegebiet geschaffen. Der Wirtschaftsraum wird dadurch gestärkt und zukunftsfähig weiterentwickelt sowie das Arbeitsplatzangebot erweitert. Mit der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets soll auch der Pendlerverkehr in angrenzende Regionen verringert und so die Verkehrsbelastung reduziert werden.

Der Bedarf wurde mittels einer Bedarfsanalyse ermittelt, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können. Der Bedarfsanalyse ist zu entnehmen, dass die bestehenden Baulücken und Baulandreserven den zukünftigen Bedarf nicht decken können.

Das geplante Gewerbegebiet kann an dieser Stelle an das überregionale Verkehrsnetz angebunden werden. Die Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung und Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wird im Plangebiet angemessen weiterentwickelt.

Das Plangebiets liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs und einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die beide Ziele der Regionalplanung sind. Da diese Ziele tangiert werden, ist für den Bereich des Plangebietes eine Änderung des Regionalplans notwendig. Für den Eingriff in die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie in den regionalen Grünzug ist ein Ausgleich zu erbringen.

Eingriffe in den Bestand des Walds und die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft werden auf das Unvermeidbare bzw. geringst mögliche Maß beschränkt, indem das Gewerbegebiet bedarfsgerecht entwickelt wird. Zudem hat im Rahmen der Standortalternativenprüfung des Büros Gfrörer Ingenieure, Empfingen anhand verschiedener Bewertungskriterien, darunter die Einschätzung zur naturschutzfachlichen Bedeutung und Betroffenheit von Land- und Forstwirtschaft, eine Abwägung verschiedener Standortalternativen stattgefunden. Die Standortalternativenprüfung ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage hinzugefügt.

3.2.6 Änderung des Regionalplans

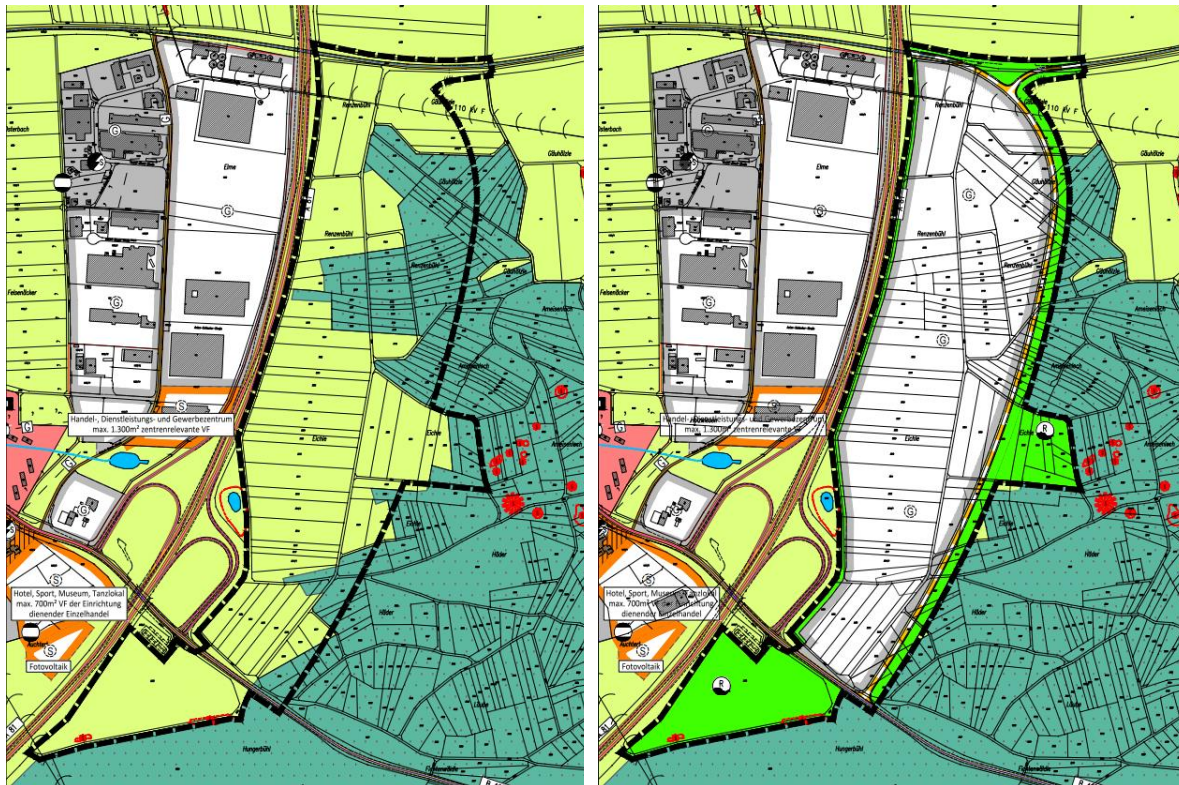
Der Grund für die Notwendigkeit einer Änderung des Regionalplans ist die Lage des Plangebiets in einem regionalen Grünzug sowie innerhalb einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die beide Ziele der Regionalplanung sind. Die Änderung des Regionalplans erfolgt aktuell. Der Planungsausschuss des Regionalverbands Nordschwarzwald hat am 24.11.2021 einen Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Regionalplans 2015 nach § 12 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) gefasst. Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets war die Voraussetzung hierfür.

3.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Plangebiets ist liegt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. vor.

Der gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich des Bebauungsplans „Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81“ als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft aus. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Änderungsverfahren.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 12.12.2018 durch die Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. gefasst.



Auszug Flächennutzungsplan Stand 2018

Flächennutzungsplanänderung im Vorentwurf Stand 2020

Abbildung 6 Gegenüberstellung der aktuellen Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VG Horb a.N. und dem Deckblatt (Vorentwurf) der im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderung

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND UMFELD

Das Plangebiet stellt derzeit eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB dar, die sich in landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen untergliedert. Daher besteht innerhalb des Geltungsbereichs kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Westen schließt auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn A81 der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Autobahnkreuz Südost – 1 Änderung“ an. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit ergänzendem Sondergebiet als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum fest. Das bestehende Gewerbegebiet ist mittlerweile vollständig bebaut und ähnelt dem Plangebiet KOMPASS81 in Größe, zulässigen Nutzungen und zulässigem Maß der baulichen Nutzung. Das Interkommunale Gewerbegebiet KOMPASS81 schließt somit an ein bestehendes Gewerbegebiet an und fügt sich in das nahe Umfeld ein.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Empfingen:

2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3013, 3013/1, 3014, 3015, 3017, 3017/1, 3018, 3024, 3074, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3112, 3113, 3114,



3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3133, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3162, 3163, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3688.

Sowie Teilbereiche der Flurstücke:

390, 2974, 3019, 3022, 3023, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3052, 3073, 3088, 3089, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3109/1, 3110, 3111, 3129, 3131, 3131/1, 3132, 3133/1, 3134, 3135, 3136, 3137, 3143, 3144, 3145, 3147, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3164, 3313, 3592, 3602, 3627/1, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3670, 3671, 3672, 3673, 3687, 3687/1 und 3688/1.

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 50 ha und liegt östlich der Bundesautobahn BAB 81 auf der Gemarkung Empfingen. Der südliche Teil des Plangebietes liegt direkt an der Anbindung der BAB 81 sowie an der B 463 und der K 4768.

Auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Autobahn befinden sich die bestehenden Gewerbegebiete „Autobahnkreuz“ nördlich der Haigerlocher Straße (L 410) sowie die Gewerbegebiete „Auchtert“ und „Alte Kaserne“ südlich der Haigerlocher Straße.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großlandschaft „Gäuplatten des Neckarlandes“ und dem untergeordneten Naturraum „Obere Gäue“. Das Gelände ist bewegt und fällt im nördlichen und zentralen Gebietsteil von West (ca. 223 m über NN) nach Ost (ca. 202 m über NN) und im südlichen Gebietsteil von Nord (ca. 216 m über NN) nach Süd (ca. 205 m über NN) ab. Das bestehende natürliche Gelände wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in seinen Höhen angepasst und aufgefüllt.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im Westen dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Diese Offenlandbereiche werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Im Übergangsbereich zur Autobahn herrscht dagegen die Grünlandnutzung vor. Im Osten geht das Plangebiet in bewaldete und forstlich genutzte Flächen über.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes befinden sich sowohl in privatem als auch in öffentlichem Eigentum.

7.3 Verkehrserschließung

Bisher liegt das Plangebiet KOMPASS81 ohne verkehrliche Anbindung zwischen der südlich verlaufenden Bundesstraße B 463 (Haigerlocher Straße) und der nördlich des Plangebiets verlaufenden Wiesenstetter Straße bzw. Empfänger Straße.

Zukünftig wird das Plangebiet über eine neu geplante Erschließungsstraße und östlich verlaufende Umgehungsstraße an die Bundesstraße B 463 und darüber an die unmittelbar anschließende Bundesautobahn A 81 und an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.



7.4 Geologie

Geologische Einheiten

Im Geltungsbereich stehen Böden der Lettenkeupers (kuE) und des Oberen Muschelkalks (moD) an, wobei die Ausstriche der Lettenkeupers deutlich überwiegen. Die Gesteine und Böden des Lettenkeupers und des Oberen Muschelkalks werden lokal von quartären Deckschichten in Form von Löß- und Verwitterungslehmen, pleistozänen Fließerden und jungen Einschwemmassen überdeckt, wobei die Mächtigkeit der Deckschichten von Süden (1. BA) nach Norden (2. BA) tendenziell zunimmt.

Böden des Lettenkeupers (kuE)

Die Böden des Lettenkeupers bestehen im 1. Bauabschnitt aus Tonmergeln, Mergeln und harten Dolomitsteinen. In den Mergeln und Dolomiten sind lokal gering bis mittel ergiebige Schichtwässer zu erwarten. Im 2. Bauabschnitt stehen mäßig harte Feinsandsteine und Sandmergel sowie untergeordnet tonigmergelige Zwischenmittel und Dolomite der unteren Abteilung des Lettenkeupers an.

Oberer Muschelkalk (Trigonodusdolomit | moD)

Die Ausstriche des Trigonodusdolomits (moD) des Oberen Muschelkalks setzen erst im Nordosten des Geltungsbereichs des IKG KOMPASS81 (2. BA) ein. Der Trigonodusdolomit besteht aus gebankten, mäßig harten bis harten, dolomitischen Kalken und Dolomitsteinen. Der Trigonodusdolomit und der Schichtgrenzbereich zum Lettenkeuper (moD/kuE) sind im Plangebiet lokal stark verkarstet. Im Trigonodusdolomit des Plangebiets sind keine Grund- oder Schichtwässer zu erwarten (grundwasserferner Standort).

Quartäre Deckschichten

Die Schichten des Lettenkeupers werden in der Mitte und im Nordwesten des IKG von quartären Lößlehmlagerungen (Lol) überdeckt, die dort bis zu ca. 2,0-3,0 m Stärke erreichen können. Bei den Lößlehm handelt es sich um schluffige Tone mit wechselnden Feinsandgehalten (Bodengruppe TM/(TA), seltener TL). In den zwei morphologisch deutlich ausgeprägten Talmulden im Norden des Plangebiets (2. BA) und in der flachen Talmulde im Süden des 1. BA haben sich holozäne Abschwemmassen (qhz) abgelagert. Die Mächtigkeit der jungen Sedimente beträgt am Nordostrand des IKG maximal 4,0 m, in der südlichen Muldenstruktur hingegen nur ca. 0,5-2,0 m. Die jungen Abschwemmassen bestehen im Plangebiet aus sandigen, lokal mäßig bis stark humosen Schluffen und Tonen mit lokalen kiesig-feinsteinigen Einschaltungen (Bodengruppen TL-TM, SU-SU* und GU*). HTR Geologische Kurzbeschreibung BPlan IKG KOMPASS81 an der Basis der Lößlehme (Lol) und im Süden des IKG konnten lokal pleistozäne Fließerden beobachtet werden. Diese eiszeitlichen Umlagerungssedimente bestehen aus tonig-schluffigen Lehmen und umgelagerten Lößlehm mit wechselnden, meist jedoch geringen Sand- und Kiesgehalten (Bodengruppen TL-TM, SU*). Typisch für die Fließerden ist deren Schichtungslosigkeit und ein chaotisches-kryoturbates Gefüge. Die Fließerden sind im Plangebiet nur sehr lokal verbreitet und bautechnisch von untergeordneter Bedeutung. Bodenmechanisch haben sie ähnliche Eigenschaften wie die Lößlehme.

Bemerkungen

Böden des Gipskeupers (km1/kmGr) sind im Geltungsbereich des IKG KOMPASS81 nördlich der B 463 nicht oder nur rudimentär im äußersten Südosten des 1. Bauabschnitts zu erwarten.



8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes soll dem benötigten Bedarf an Gewerbeflächen nachgekommen werden. Mit der Gebietsausweisung soll vor allem die Nachfrage von Betrieben des produzierenden Gewerbes nach mittel- bis großflächigen, hochwertigen Gewerbeflächen bedient werden. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden deshalb wie folgt konkretisiert.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Einzelhandelsbetriebe, deren Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht und die über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügen, wobei die Verkaufsfläche maximal 25% der gesamten Nutzfläche betragen darf,
3. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² verfügen,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
5. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die unter 1.1 a) Nr. 2 und Nr. 3 genannten Vorgaben nicht erfüllen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden besondere Auflagen formuliert. So sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht und die über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügen, wobei die Verkaufsfläche maximal 25% der gesamten Nutzfläche betragen darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die zentralen Einzelhandelslagen in Empfingen und den umliegenden Städten und Gemeinden nicht in Ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind im bestehenden Gewerbegebiet Autobahnkreuz Südost auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn A81 bereits Lebensmittelmärkte verortet.

Zur Stärkung des Gewerbegebietes und seiner Nahversorgung und auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn A 81 werden Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² verfügen, als zulässig festgesetzt.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die die oben genannten Vorgaben nicht erfüllen werden als nicht zulässig festgesetzt. Zusätzlich als nicht zulässige Nutzung festgesetzt werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, da diese Nutzung dem angestrebten Charakter als Gewerbegebiet für Betriebe des gewerblich-industriellen Bereichs mit mittel- bis großflächigen, hochwertigen Gewerbeflächen entgegensteht. Dies gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und



gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten, die ebenfalls alle als nicht zulässig festgesetzt werden.

Reisebedarf im Sinne dieses Bebauungsplans sind Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoyilettenartikel, Bedarf für Reiseapotheiken, persönlicher Witterungsschutz, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

8.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zwei Teilflächen des Plangebietes werden als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Hierdurch soll der Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen, die auch in den Abend- und Nachtstunden erhöhte Emissionen verursachen im Rahmen der lokalen Möglichkeiten nachgekommen werden. Die Verortung der beiden Teilflächen erfolgte an Hand der Erkenntnisse der vorliegenden Schalluntersuchung des Büro brenner BERNARD ingenieure GmbH mit Stand vom 27.09.2019, die in diesen Bereichen die Möglichkeit erhöhter Emissionskontingente einräumen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden wie folgt konkretisiert.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Einzelhandelsbetriebe, deren Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht und die über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügen, wobei die Verkaufsfläche maximal 25% der gesamten Nutzfläche betragen darf.
3. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² verfügen.
4. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die unter 1.2 a) Nr. 2 und Nr. 3 genannten Vorgaben nicht erfüllen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch im Industriegebiet werden für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben besondere Auflagen formuliert. So sind auch hier ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf) steht und die über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügen, wobei die Verkaufsfläche maximal 25% der gesamten Nutzfläche betragen darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die zentralen Einzelhandelslagen in Empfingen und den umliegenden Städten und Gemeinden nicht in Ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind im bestehenden Gewerbegebiet Autobahnkreuz Südost auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn A81 bereits Lebensmittelmärkte verortet.

Zur Stärkung des Gewerbegebietes und seiner Nahversorgung und auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn A 81 werden auch hier Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² verfügen, als zulässig festgesetzt.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, die die oben genannten Vorgaben nicht erfüllen werden als nicht zulässig festgesetzt. Zusätzlich als nicht zulässige Nutzung festgesetzt werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet



und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, da diese Nutzung dem angestrebten Charakter als Gewerbegebiet für Betriebe des gewerblich-industriellen Bereichs mit mittel- bis großflächigen, hochwertigen Gewerbeflächen entgegensteht. Dies gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten, die ebenfalls alle als nicht zulässig festgesetzt werden.

Reisebedarf im Sinne dieses Bebauungsplans sind Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoyllettenartikel, Bedarf für Reiseapotheiken, persönlicher Witterungsschutz, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

8.2 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung der Wohngebiete Reichenhalden mit rund 500 m Abstand und Wohnlage Wiesenstetten mit rund 1.400 m Abstand sicherzustellen, wurde für das Bebauungsplangebiet eine Verkehrs- und Schalluntersuchung vom Büro brenner BERNARD ingenieure GmbH mit Stand vom 27.09.2019 erstellt (siehe Anlage). Die in dem Gutachten angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall sind des Weiteren Zusatzkontingente zu berücksichtigen. Das Gutachten wurde als Grundlage für den aktuellen Planungsstand verwendet, muss jedoch gegebenenfalls im weiteren Verfahren angepasst werden.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder spezifische Aussagen über zukünftige Nutzungen noch konkrete Planungen oder Bauvorhaben bekannt sind wurden „gemäß einer Geräuschkontingentierung“ Flächenschallpegel vergeben. Dabei wird auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geachtet. Aufgrund der vielen Flächenanteile wird iterativ vorgegangen, d.h. es werden zunächst nutzungstypische Flächenschallpegel in Ansatz gebracht und die Immissionsbelastungen an den ausgewählten Referenzorten bestimmt. Bei Feststellung einer Überschreitung wird iterativ der Flächenschallpegel soweit reduziert, dass schließlich die Orientierungswerte an allen Referenz-Immissionsorten eingehalten sind. Zunächst wurde für alle Flächen gleich vorgegangen, bei Annäherung an die Orientierungswerte erfolgte aufgrund der unterschiedlichen Teilpegel je Fläche eine flächenbezogene Anpassung. In der Regel ergeben sich hiermit höhere Immissionsbelastungen als für den betriebsbezogenen Nachweis.

Im Lageplan des Bebauungsplanes sind die folgenden Flächenschallpegel für die Teilflächen festgesetzt.

| Teilfläche | LEK,tags dB/m ² | LEK,nachts dB/m ² |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|
| GI1 | 65 | 50 |
| GI2 | 65 | 52 |
| GE4 West | 60 | 48 |
| GE4 Ost | 60 | 48 |
| GE3 | 60 | 49 |
| GE2 | 60 | 49 |
| GE1 | 60 | 49 |

Tabelle 1 Zulässige Emissionskontingente für die Teilflächen



Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen folgende Zusatzkontingente vergeben.

| Immissionsort | Zusatzkontingent Tag dB | Zusatzkontingent Nacht dB |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| IMM-01-01 Reichenhalden 2 | - | - |
| IMM-01-02 Reichenhalden 2 | - | - |
| IMM-02-01 Reichenhalden 4 | - | - |
| IMM-02-02 Reichenhalden 4 | - | - |
| IMM-03-01 Reichenhalden 6 | - | - |
| IMM-03-02 Reichenhalden 6 | - | - |
| IMM-04 Im Auchttert 8 | 9 | 5 |
| IMM-05 Erlenweg 31 | 4 | 2 |
| IMM-06 Erlenweg 21 | 4 | 2 |
| IMM-07 Osterbachstraße 34 | 7 | 5 |
| IMM-08 Osterbachstraße 36 | 8 | 6 |
| IMM-09 Hauptstraße 2 | 8 | 6 |
| IMM-10 Hauptstraße 4 | 7 | 5 |
| IMM-11 Dorfgemeinschaftshaus | 8 | 6 |
| IMM 12 Bittelbronnerstraße 13 | 8 | 6 |
| IMM-13 Bittelbronnerstraße 15 | 8 | 6 |

Tabelle 2 Zusatzkontingente in dB für die festgesetzten Immissionsorte

Für die Immissionsorte IMM-01-01 bis IMM-13 gelten um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbe- und Industriegebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

Mit der Zielvorgabe, ein Gewerbegebiet für Betriebe des produzierenden Gewerbes mit mittel- bis großflächigen, hochwertigen Gewerbeflächen zu entwickeln, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten.

8.3.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) des Gewerbe- und Industriegebietes wird gemäß des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO auf 10,0 festgesetzt.

Die festgesetzte Baumassenzahl gewährleistet, dass eine für ein Gewerbe- und Industriegebiet „maßvolle“ Bebauung gemäß den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung entsteht.

Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen verfolgt die Baumassenzahl das Ziel die gewerblichen Nutzungen verstärkt in vertikaler Stapelung zu betreiben und mittels übereinanderliegender



Nutzflächen die Grundfläche zu reduzieren. Eine niedrige Bebauung mit einer für Gewerbe- und Industriegebiet typischen, größeren Grundfläche ist ebenfalls zulässig.

8.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Plangebiet wird, abgesehen von den Teilbereichen des GE1a samt der angrenzenden Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität: Umspannstation und des GE1b, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 24 m festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe EGFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika).

Die festgesetzte Höhe von 24 m verfolgt das Ziel, die gewerblichen Nutzungen verstärkt in vertikaler Stapelung zu betreiben und mittels übereinanderliegender Nutzflächen die Grundfläche zu reduzieren und hierdurch den Flächenverbrauch zu minimieren. Die isolierte Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Bundesautobahn A 81 gewährleistet das die im Vergleich zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet Autobahnkreuz Südost höhere Gewerbebebauung ohne Beeinträchtigung umliegender Siedlungsbereiche möglich ist.

Im GE1a samt der angrenzenden Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität: Umspannstation wird die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile auf 533,0 m ü. NN festgesetzt. Im GE1b wird die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile auf 528,0 m ü. NN festgesetzt. Diese reduzierten zulässigen Gebäudehöhen resultieren aus den besonderen Anforderungen der dort verlaufenden 110 kV Hochspannungsleitungen.

Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen deren Gebäudehöhe nicht überschreiten und nicht auf oder über deren Dachfläche angebracht werden.

8.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Auf Grund der bewegten Topographie innerhalb des Plangebietes wird zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen die Höhenlage definiert. Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe EGFH (Rohfußboden) wird deshalb durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraßen F und G bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Die Höhen der Verkehrsflächen sind mittels Planeinträgen im zeichnerischen Teil vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über welche die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt.

Die Bezugshöhe darf um maximal 0,50 m überschritten oder maximal 2,00 m unterschritten werden. Erforderliche Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

8.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge von über 50,00 m. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Die abweichende Bauweise wird damit begründet, dass Gewerbebetriebe auf Grund betrieblicher Anforderungen häufig Gebäude mit über 50 m Länge benötigen. Auf diese Bedürfnisse wird mit der festgesetzten abweichenden Bauweise entsprechend reagiert.



8.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird, wobei zu den äußeren Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

8.7 Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Grundstücksgestaltung in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze durch kleinteilige Bebauung vermieden wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. So sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur uneingeschränkten Gewährleistung der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.8.1 Anbauverbot entlang der Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) gelten für bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen besondere Vorschriften. Diese wurden in den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt und umgesetzt.

So sind die Flächen längs der Bundesautobahn A 81 gem. Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Flächen, von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Die Flächen längs der Bundesstraße B 462 sind gem. Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Flächen, von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Zudem sind die Flächen längs der Kreisstraße K4768 gem. Straßengesetz Baden-Württemberg (§ 22 Abs. 1 StrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Flächen, von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

8.8.2 Sichtfeld

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtfelder im Bereich der Kreuzungs- und Zufahrtsbereiche in der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt. Diese müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.



8.8.3 110-kV-Hochspannungleitung

Im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung und den Maststandorten im nördlichen Teil des Plangebietes sind besondere Auflagen und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Diese wurden in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen.

8.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

Die neue, mittig durch die Gewerbeflächen verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße F und G) ist so ausgelegt, dass die interne Erschließung des Gewerbegebietes mit möglichst geringem Aufwand gewährleistet ist und ein heterogenes Angebot an Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten entsteht.

Am östlichen Rand des neuen interkommunalen Gewerbegebietes KOMPASS81 soll eine neue Straßenverbindung zwischen der südlich anschließenden Bundesstraße B 463 und der nördlich verlaufenden Empfänger bzw. Wiesenstetter Straße entstehen. Über diese neue Umgehungsstraße (Planstraßen B, C und D) werden das Plangebiet und die nordöstlich liegenden Ortschaften wie beispielsweise Wiesenstetten und Mühringen optimal an die Bundesstraße und darüber an die unmittelbar anschließende Bundesautobahn A 81 angebunden.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Anbindung der neuen Umgehungsstraße an die B463 wird eine neue Kreuzungssituation mit Abbiegespuren aus beiden Richtungen notwendig. Die Fläche der Bundesstraße wurde deshalb entsprechend der Planung des Ingenieurbüros Schädel GmbH (IBS) verbreitert.

Die Leistungsfähigkeit der Anlagen der Verkehrserschließung unter Berücksichtigung zukünftiger Verkehrszahlen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens vom 27.09.2019 von der brenner BERNARD ingenieure GmbH geprüft. Das Gutachten wurde als Grundlage für den aktuellen Planungsstand verwendet, muss jedoch gegebenenfalls im weiteren Verfahren angepasst werden.

Neben der Erschließung des Gewerbegebietes für den motorisierten Verkehr spielt die Stärkung der Nahmobilität durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen eine wichtige Rolle in der Planung. Hierfür werden entlang der Straßen einseitig Flächen für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, die an die bestehende Wegebeziehung zu den umliegenden Gemeinden anschließen. Die Geh- und Radwege haben eine Breite von 3,00 m und sind mittels durchgängiger Verkehrsgrünstreifen von den Straßenflächen abgetrennt.

Die bestehende Wegebeziehung südlich der B463 wird geringfügig verbreitert und ihrem Verlauf teilweise angepasst. Ausschlaggebend hierfür ist die Kappung einer bisher bestehenden Zufahrtssituation in die B463, die auf Grund der neu entstehenden Kreuzungssituation an dieser Stelle verkehrlich sehr kritisch bewertet wurde. Die zukünftige Anbindung dieser auf durch die Land- und Forstwirtschaft genutzten Wegebeziehung erfolgt über die weiter westlich verortete bestehende Anbindung des Park and Ride-Parkplatzes.

8.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche sichert dem Versorger Flächen für die herzustellenden Umspannstationen zu.

8.11 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.



Hierfür hat jedes Baugrundstück eine Zisterne zu errichten. Das benötigte Volumen der Zisternen wird derzeit im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung ermittelt und im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach entsprechender Vorklärung in Regenrückhaltebecken eingeleitet. Hierfür sind Anlagen östlich der neuen Umgehungsstraße und südlich der Bundesstraße B463 vorgesehen. Die genaue Dimensionierung und Verortung dieser Anlagen wird derzeit im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung ermittelt und im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage festgesetzt.

8.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplans des Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die verschiedenen Grünflächen, ihre Funktionen und die dort vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichts dargelegt.

8.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Pflanzgeboten zur Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt festgesetzt. Unter anderem wird die Behandlung von Niederschlagswasser, der Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchtmittel sowie Vorgaben zum Biotop-, Vogel- und Artenschutz festgesetzt. Die verschiedenen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und erläutert.

8.14 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der oberirdischen Hochspannungsleitung, die das Plangebiet im nördlichen Teil quert, sind die Flächen im Umfeld der Hochspannungsleitung mit einem Leitungsrecht (Schutzstreifen) zugunsten des Betreibers mittels Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.15 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB), Pflanzgebote (Pfg) / Pflanzbindung (Pfb)

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets sowie Eingrünung. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt und ausreichend durchgrünt ist. Die Pflanzgebote sind mit einer entsprechenden Pflanzliste sowie Qualitäts- und Ausführungsvorgaben näher definiert und werden im Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichts dargelegt.

8.16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass zur Herstellung der Straßen und Wege in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden sind. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.



8.17 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Prüfung ab. Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze bzw. Klimabäume zur Durchgrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge. Alternativ verdunstungsfähige Belagsarten.
- Dachbegrünung einschließlich verpflichtender Photovoltaik.
- Umweltverträgliche Beleuchtung.

Neben planinternen Ausgleichsmaßnahmen, die sich auf die festgesetzten Pflanzgebote beziehen, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen mittels Übersichtsplan dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Maßnahme aus dem Kompensationsverzeichnis des Landkreises Freudenstadt auf dem Flurstücken Nr. 902/0 und 1008/0, Stadt Horb am Neckar, Gemarkung Ahldorf.

Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus Aufforstungen und sind in Bearbeitung. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage festgesetzt.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

9.1.1 Dachform, Dachflächengestaltung und Dachaufbauten

Im Sinne einer flächendeckenden Dachbegrünung und Förderung regenerativer Energiegewinnung auf den großflächigen Gewerbebauten wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Dachaufbauten und technisch notwendige Vorrichtungen auf bis zu 10 % der Dachfläche zugelassen werden und die Flachdächer mindestens zu 70 % extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen sind. Weitere 25 % sind technisch so auszubilden, dass die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere die Solarenergie, baulich vorbereitet ist, oder ebenfalls extensiv zu begrünen. Andere als die genannten Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

9.1.2 Fassadengestaltung

Es wird festgesetzt, dass eine Fassadenverkleidung mit blendenden, glänzenden oder spiegelnden Materialien nicht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind in die Fassade integrierte PV-Module (Photovoltaik). Die Festsetzung soll eine verträgliche Einbindung in den umgebenden Landschafts- und Naturraum gewährleisten und eine Blend- und Ablenkungswirkung zur angrenzenden Bundesautobahn A 81 verhindern.



9.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wird das Erscheinungsbild der Werbeanlagen definiert.

9.3 Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) die Einfriedungen passieren können und Barrieren vermieden werden.

9.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

Zur Steigerung der ökologischen und gestalterischen Qualitäten der unbebauten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass diese neben den Festsetzungen von Pflanzgebieten mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als extensive Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

9.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

9.6 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser, wird festgesetzt, dass Stellplätze für Pkw, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag herzustellen sind. Auf das entsprechende Pflanzgebot 6 wird verwiesen.

Zur Reduzierung von Stellplatzflächen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken wird festgesetzt, dass wenn mehr als 25 PKW-Stellplätze auf einem Baugrundstück errichtet werden, diese in platzsparender Bauart zu mindestens 50 % in Tiefgaragen, Parkhäusern oder mechanischen Parkgaragen sowie auf oder unter gewerblich genutzten Gebäuden herzustellen sind.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Des Weiteren sind Hinweise aufgenommen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

11. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 52,4 ha und gliedert sich in folgende nutzungsbezogenen Teilflächen:

| Flächennutzung | Fläche | Prozentualer Anteil |
|------------------------------|---------|---------------------|
| Gewerbe- und Industriegebiet | 33,5 ha | 64 % |
| Verkehrsflächen | 4,4 ha | 8 % |
| Öffentliche Grünflächen | 14,5ha | 28 % |
| Gesamtfläche | 52,4 ha | 100 % |

Tabelle 3 Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung).



B UMWELTBERICHT

Der Teil der Begründung „Umweltbericht“ wird redaktionell als gesondertes Schriftstück geführt.

C ANHANG

Anhang 1: Umweltbericht, u.a. samt Grünordnungsplan und Forstrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Pustal Landschaftsökologie und Planung mit Stand vom 06.06.2023

Anhang 2: Verkehrs- und Schalluntersuchung, brenner BERNARD ingenieure GmbH mit Stand vom 27.09.2019

Anhang 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, GFRÖRER Ingenieure mit Stand vom 28.03.2023

Anhang 4: Gutachten zu Anforderungen an Bodenauffüllungen, Hydrologisches Büro Thomas Reichel mit Stand vom 08.11.2021, aktualisiert am 21.03.2023

D VERWENDETE GRUNDLAGEN

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2002):

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Räume planen.

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/landes-und-regionalplanung/systematik-und-landesentwicklungsplan/>

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2015): Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

ZWECKVERBAND KOMMUNALPARK STUTTGART SINGEN A81 (2020): KOMPASS81.

<http://www.kompass81.biz>

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG (2023): Umweltbericht zum Bebauungsplan

„Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81“, Stand 06.04.2023

BÜRO GFRÖRER UMWELT – VERKEHR – STADTPLANUNG (2020): Gewerbeflächenbedarf bis 2037 der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N., Stand Juli 2021

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORB A. N.: Flächennutzungsplan Ortslage Empfingen und Ortslage Wiesenstetten

BÜRO GFRÖRER: Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde Empfingen. Standortalternativen-Prüfung, Stand 06.03.2023

GANSLOSER INGENIEURE | PLANER | ARCHITEKTEN: Präsentation Rahmenplan, Stand 29.09.2020



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 33

E ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –