

Stand: 21.07.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Röschbund III, 2. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 Anlass der Aufstellung	3
1.2 Art des Bebauungsplans	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Artenschutz	5
2.3 Hochwasserschutz	6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Ausgangssituation	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Raumordnung und Landesplanung	9
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
TEIL B PLANUNGSBERICHT	11
5. PLANUNGSKONZEPT	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN (AB HIER WEITER)	11
6.1 Bebauung	11
6.2 Verkehr	12
6.3 Technische Infrastruktur	12
6.4 Grünkonzept	13
6.5 Immissionsschutz	14
6.6 Belange des Klimaschutzes	14
6.7 Umweltbelange	15
6.8 Örtliche Bauvorschriften	16
7. AUSWIRKUNGEN	16
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2 Verkehr	16
7.3 Ver- und Entsorgung	17
7.4 Bodenordnende Maßnahmen	17
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	17
8.1 Bodenordnung	17
8.2 Entschädigungen	17
8.3 Erschließung	17
8.4 Sonstige vertragliche Regelungen	17
8.5 Kosten und Finanzierung	18

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW 15.07.2025, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH - BERGHAUPTEN - OHLSBACH - NUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH - BERGHAUPTEN - OHLSBACH, EIGENE DARSTELLUNG	10

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Bebauungsplan „Röschbünd III“ der Gemeinde Berghaupten wird in nördlicher Richtung eine zusätzliche Planstraße B als Zu- und Ausfahrtmöglichkeit in Richtung der Bundesstraße 33 mit einem entsprechenden Einfahrtstrichter ausgewiesen. Diese Anbindung wurde jedoch nie umgesetzt. Im Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Trasse sind mittlerweile teilweise Lagerflächen und oder auch Stellplätze für Fahrzeuge entstanden.

Ein dort in diesem Bereich ansässiges Unternehmen möchte sich gerne in Richtung der Bundesstraße 33 erweitern. Nach den momentan rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist dies jedoch nicht möglich.

Aufgrund der tatsächlichen Situation vor Ort, durch welche sich die Straße und auch der entsprechende Zufahrtstrichter nun auch nicht mehr ohne Weiteres umsetzen lassen, soll dem Unternehmen die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden.

Daher soll nun die Straßenfläche der Planstraße B, sowie der Zufahrtstrichter aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichen und die Baugrenzen und Grenzen der Grundstücke dementsprechend angepasst werden. Dies entspricht der 2. Änderung des Bebauungsplans „Röschbünd III“.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet ist bereits zum Großteil in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Norden und Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Im Osten wird es durch die Bundesstraße 33 begrenzt. Somit ist hier von einer Innenentwicklung und Nachverdichtung auszugehen.	Ja	Ja

Begründung

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland m² x Grundflächenzahl ... = Grundfläche m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gewerbegebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am _____. wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „.....“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,

Begründung

wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Trasse der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Röschbünd III“ dargestellten Panstraße B, sowie der Einmündungstrichter dieser Planstraße im Bereich der Auffahrt auf die Bundesstraße 33 wurde nie wie geplant umgesetzt. Hier sind mittlerweile teilweise Parkplatzflächen, Lagerflächen, sowie Grünfläche der Betriebsgelände der dort ansässigen Unternehmen entstanden. Dadurch kann die Trasse nicht mehr wie geplant und dargestellt umgesetzt werden. Eines der dort in diesem Bereich ansässigen Unternehmen möchte gerne eine Erweiterung seines Standorts in Richtung der Bundesstraße 33 umsetzen. Dies wäre nach den momentan für diesen Bereich rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich.

Daher soll nun der Bebauungsplan „Röschbünd III“ entsprechend geändert werden. Die Trasse der Planstraße B mit Einmündungstrichter sollen aus den zeichnerischen Darstellungen gestrichen und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Die Eingrünung entlang der Bundesstraße wird durchgängig gestaltet.

Hierdurch kann einem bereits ansässigen Unternehmen die Möglichkeit eröffnet werden, an ihrem bereits bestehenden Standort eine entsprechende Erweiterung umsetzen zu können.

2.2 Artenschutz

Um ein mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, hier besonders die Gruppe der Reptilien, zu überprüfen, fand am 11.07.2025 eine Übersichtsbegehung auf der Fläche des Plangebiets statt. Dabei konnten keine streng geschützten Reptilienarten beobachtet werden. Die Erweiterungsfläche wäre jedoch potenziell für die streng geschützte Zauneidechse geeignet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Falle eines Vorkommens auf der Vorhabenfläche diese nur einen minimalen Teil des dort vorhandenen Lebensraums der Eidechsen darstellt. Daher bleibt die ökologische Funktion des Lebensraums auch bei Durchführung der Baumaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Von vorhandenen Winterquartieren ist auf der Fläche nicht auszugehen. Die lokale Population würde durch das Vorhaben mit ausreichend großer Wahrscheinlichkeit nicht beeinträchtigt. Mit dem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus weiteren Artengruppen ist aufgrund der aktuellen Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahme V1

Es wird empfohlen, die Grün- und Brachfläche zwischen und nordöstlich der Firmengebäude ab sofort regelmäßig zu mähen (mindestens zweimal im Monat, bei regenreicher Witterung auch öfters). Durch regelmäßiges Mähen und Kurzhalten der Vegetation werden eventuell vorkommende Reptilien dauerhaft in die umliegenden Strukturen vergrämt. So wird die

Begründung

Wahrscheinlichkeit erhöht, dass sich zu Beginn der Baumaßnahme keine streng geschützten Reptilien mehr in den betroffenen Bereichen aufhalten.

Wird die empfohlene Vermeidungsmaßnahme umgesetzt, kann auf eine vollständige Untersuchung der Vorhabenfläche verzichtet werden. Wird die Baumaßnahme während der Aktivitätszeit der Eidechsen (März bis Oktober) realisiert, ist die Vorhabenfläche vor Baubeginn sicherheitshalber nochmals von einer artenschutzfachlichen Baubegleitung bei geeigneter Witterung zu begehen und zu prüfen, ob sich tatsächlich keine Tiere im Gebiet aufhalten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können dann ausgeschlossen und das Vorhaben ohne weitere Einschränkungen umgesetzt werden. Sind dann jedoch Tiere im Gebiet zu finden, müssen das weitere Vorgehen mit der artenschutzfachlichen Baubegleitung besprochen und weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt werden.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa ha (..... m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bundesstraße 33 und einen Wirtschaftsweg
- im Osten durch bestehende Gewerbebebauung
- im Süden durch die Straße "Im Fruchtfeld"
- im Westen durch bestehende Gewerbebebauung

Begründung

Es werden teilweise die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 408/29, 408/30, 408/28 und 408/26 umfasst.

<< Lageplan einfügen >>

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Röschbünd III“ befindet sich im Nordwesten des Gesamtbebauungsplans. Es wird von der Straße „Im Fruchtfeld“, bestehender Gewerbebebauung und die Bundesstraße 33 eingefasst.

Das Rathaus der Gemeinde Berghaupten liegt in ca. 800 m westlicher Richtung.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil, wie die direkte Umgebung auch, mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und durch Hofflächen versiegelt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Änderungsbereichs liegen zum Großteil in privatem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände innerhalb des Kinzigtals.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich laut Kartenviewer des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg im Bereich von Brauner-Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm.

Begründung

3.2.6 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes aufgrund der Rechtsverordnung von Wasserschutzgebieten.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Es ist mit keiner Überschreitung der Immissionsschutzwerte zu rechnen, da auch weiterhin auf dem Plangebiet eine gewerbliche Nutzung umgesetzt werden wird.

3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallbetrieben.

3.2.9 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße „Im Fruchtfeld“ verkehrlich angeschlossen.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt bereits über die entsprechenden Einrichtungen innerhalb der Straße „Im Fruchtfeld“.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

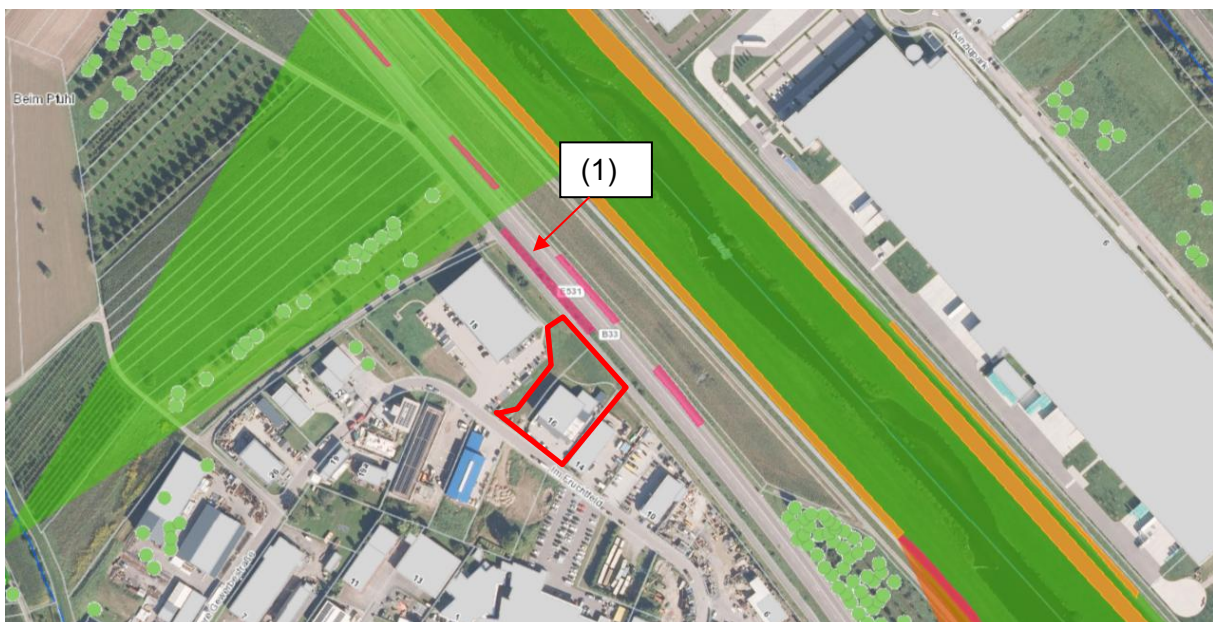


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW 15.07.2025, eigene Darstellung

(1) Biotop „Feldhecke an der B33“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

In das im Nahbereich liegende geschützte Biotop „Feldhecke an der B33“ wird nicht eingegriffen.

Begründung

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen

Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in den Flächen von Biotopverbunde der nassen, mittleren oder trockenen Standorte

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Großteil des Änderungsbereichs befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Der Bereich des Einfahrtstrichters zur Bundesstraße 33 befindet sich momentan im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Aufgrund der Kleinräumigkeit dieses Bereichs kann dieser faktisch zum Nahbereich des Innenbereichs mit hinzugezählt werden, sodass eine Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB möglich ist.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

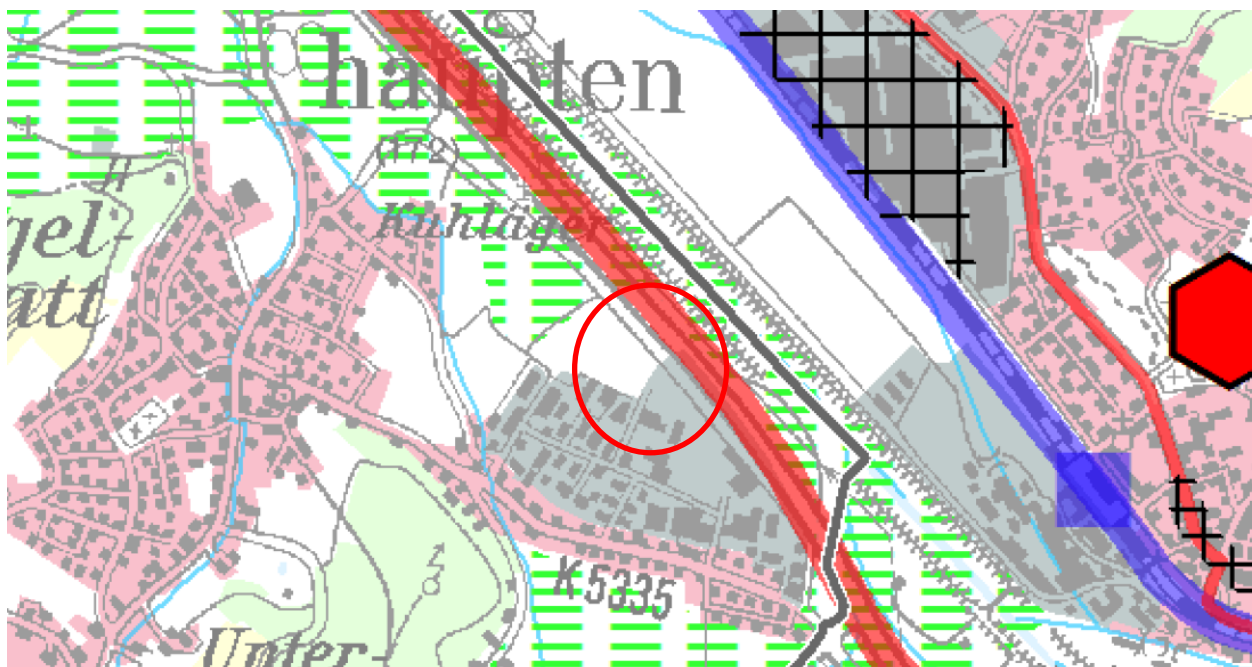


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Region Verband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Begründung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich keine Darstellung enthalten. Der Planung stehen somit keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

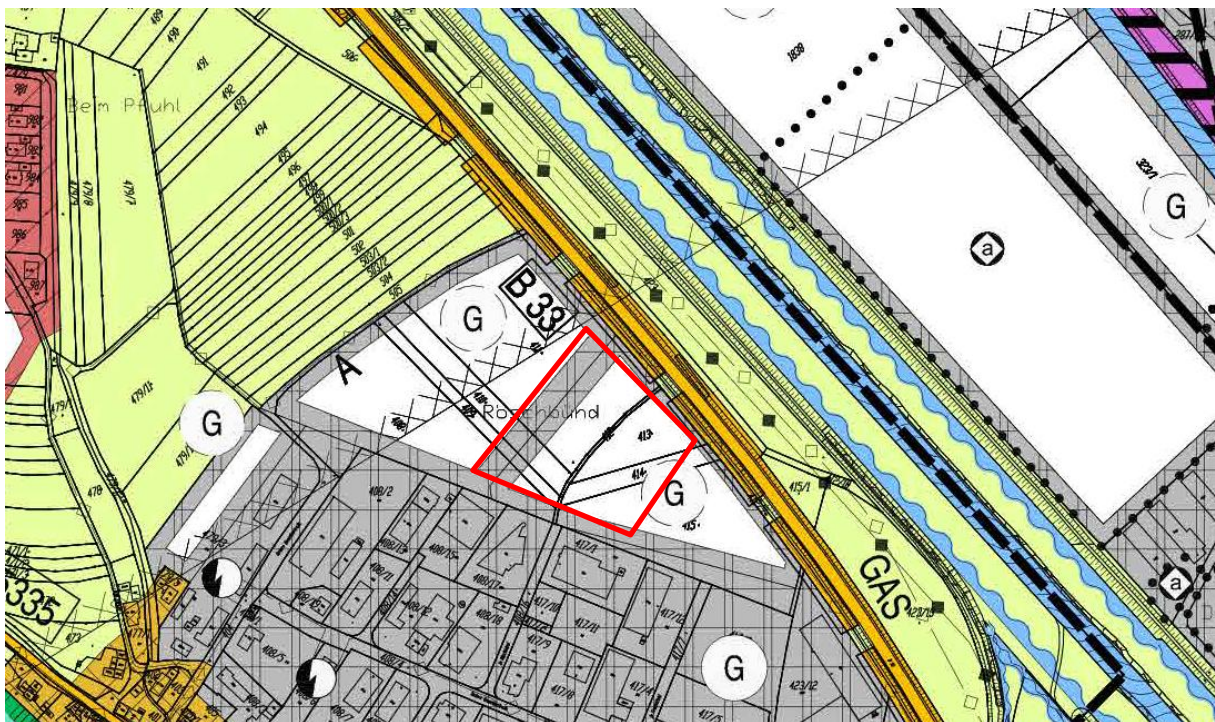


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach - Nutzungskarte (Auszug); Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Röschbünd III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach – Berghaupten - Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach ist für den Planbereich eine geplante Gewerbefläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung weiterhin als Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Bereitstellung einer Erweiterungsfläche auf einem bereits bestehenden Firmengelände für die Erweiterung und Entwicklung des dortigen Betriebs. Somit kann dort der Grundsatz der Nachverdichtung und Innenentwicklung von Gewerbe entsprechen werden.

5.1.1 Planungsalternativen

Da der Änderungsbereich bereits im Privatbesitz und im direkten Anschluss der bestehenden Betriebshalle liegt, ist eine Umsetzung der Betriebserweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

5.1.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin als Gewerbebaufläche genutzt.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden weiterhin als Grünflächen gestaltet. Entlang der Bundesstraße soll der dort ausgewiesene Grünstreifen auch im Bereich des bisherigen Einmündungstrichter geschlossen werden und dann durchgängig dort mit den entsprechenden Anpflanzfestsetzungen verlaufen.

6. Planinhalte und Festsetzungen (ab hier weiter)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung eines bestehenden Betriebs in Richtung Norden ermöglicht werden und hierfür die Straßenfläche der Planstraße B, sowie der Einmündungstrichter im Bereich der Bundesstraße 33 aus der bisherigen Planung gestrichen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Bereich GE1.

Im Bereich des Einmündungstrichters am Ende der Planstraße B wird mit der 2. Änderung nun eine Gewerbefläche (GE1) festgesetzt, sodass dieser Bereich mit in den Gesamtkontext des Gebiets aufgenommen werden kann. Somit kann der Bereich durchgängig und einheitlich gestaltet werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht angetastet. Es gelten hier die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

6.1.3 Bauweise

Auch die Festsetzungen zur Bauweise als abweichende Bauweise bleibt unverändert bestehen. Auch hier gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans definiert. Innerhalb dieser Flächen sind die Hauptgebäude zu errichten.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sinne der Anbaubeschränkung entlang der Bundesstraße 33 sind auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB weiterhin unzulässig.

Stellplätze sind auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind weiterhin nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Grünfläche im Bereich der Bundesstraße 33 ist auch der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entsprechend fortzuführen, sodass dieser einheitlich entlang der Grünflächen verlaufen wird.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird weiterhin an die Straße "Im Fruchtfeld" angeschlossen. Von dort sind die weiteren Verkehrseinrichtungen der Gemeinde Berghaupten sowie auch überregionale Verkehrswege erreichbar.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung wird weiterhin über die Straße „Im Fruchtfeld“ realisiert.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird weiterhin über die Straße „Im Fruchtfeld“ realisiert.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird weiterhin über die entsprechende Einrichtung in der Straße „Im Fruchtfeld“ erfolgen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin über das westlich des Plangebiets gelegene Regenwasserrückhaltebecken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Begründung

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikation erfolgt weiterhin über die Straße „Im Fruchtfeld“.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Bundesstraße 33 wird die dortige öffentliche Grünfläche im Bereich des entfallenen Einmündungstrichter geschlossen und durchgängig gestaltet.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme V1

Aufgrund des potenziellen Vorkommens der Zauneidechse auf der Fläche ist die Grün- und Brachfläche zwischen und nordöstlich der Firmengebäude ab sofort regelmäßig zu mähen (mindestens zweimal im Monat, bei regenreicher Witterung auch öfters). Durch dieses Mähen und Kurzhalten der Vegetation werden eventuell vorkommende Reptilien dauerhaft in die umliegenden Strukturen vergrämt.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass Stellplätze und ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) auszubilden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Der maximale Abflussbeiwert dieser Flächen wird mit 0,5 vorgeschrieben. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle

Begründung

wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Arten, sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten zu verwenden. Diese sind vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten. Es sind Leuchtgehäuse zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 Grad Celsius nicht übersteigen.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume und Sträucher

Auf den privaten Grundstücken ist entlang den Erschließungsstraßen je 20 m Straßenfront ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (StU 20 – 25, siehe Artenliste im Anhang). Im Kronenbereich ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² anzulegen und zu erhalten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Bundesstraße 33 sind die dort in der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Anpflanzungsfestsetzungen (siehe Ziffer 6.5) entsprechend fortzuführen, sodass der dortige Bereich einheitlich entwickelt werden kann.

Diese Anpflanzungen dienen dem Schallschutz und als Pufferfläche in Richtung der Straßenfläche der Bundesstraße 33.

Zur Verbesserung der Durchgrünung sind außerdem oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, mit Ausnahme im Bereich der Zufahrten und Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen (Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter).

Dies gilt ebenfalls für Standflächen für Müllbehälter. Hier können auch statt einer Heckenpflanzung eine Eingrünung durch rankende oder schlingende Pflanzen gewählt werden.

6.5 Immissionsschutz

Auf der Fläche ‚SM 1‘ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Hierzu sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissionsschutzwirksam sind (z.B. durch späten Laubabwurf - siehe Pflanzenliste). Hierdurch können die negativen Auswirkungen der Verkehrsbewegungen auf der Bundesstraße 33 reduziert werden.

Weiterhin gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Bezug auf den Immissionsschutz.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB zur Verfügung.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse innerhalb der Gemeinde, da es sich in einem bereits bebauten Gewerbegebiet etwas außerhalb des Siedlungskerns befindet. Aufgrund der bereits dort vorherrschenden Bebauung und der durch diese 2. Änderung nur geringfügig mögliche Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs, ist auch mit keiner Beeinträchtigung des Kaltluftstroms aus dem Kinzigtal zu rechnen. Somit kann der Luftaustausch weiterhin ungehindert stattfinden.

Durch die Festsetzung der Pflanzung von neuen Bäumen und des öffentlichen Grünstreifens entlang der B33 kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Bestand

Das Gebiet für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebs ist zum Großteil noch unbebaut und wird teilweise als Lager- oder Grünfläche genutzt. Im vorderen Bereich befindet sich die bestehende Halle des Betriebs.

6.7.2 Mensch

Das Änderungsgebiet hat keine Funktion, die der Erholung der Bevölkerung dienen kann, da es sich um eine Grünfläche zwischen eines gewerblich genutzten Gebäudes und der Straßenfläche der Bundesstraße 33 befindet.

Es ist somit mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgut Mensch zu rechnen.

6.7.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan noch zum Großteil unbebaut und damit unversiegelt. Es ist damit mit teilweise Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen, da dieser bisher unversiegelte Bereich durch die Erweiterung des Betriebs versiegelt werden wird.

Jedoch handelt es sich hierbei um einen bereits durch die Bebauung vorgeprägten Bereich. Daher sind die Beeinträchtigungen als sehr gering zu bezeichnen.

6.7.4 Tier und Pflanzen

Das Plangebiet ist momentan noch zum Großteil unversiegelt. Es wird daher durch die geplante Erweiterung des Betriebs zu einem Verlust an Lebensraum für die Tiere und Pflanzen und somit auch zu einer teilweise Beeinträchtigung des entsprechenden Schutzguts kommen. Jedoch handelt es sich hierbei um einen bereits durch die Bebauung vorgeprägten Bereich. Daher sind die Beeinträchtigungen als sehr gering zu bezeichnen.

6.7.5 Klima und Luft

Das Plangebiet ist momentan noch zum Großteil unversiegelt. Es wird daher durch die geplante Erweiterung des Betriebs zu einem Verlust an Fläche kommen, die für eine

Begründung

Frischluffentstehung und somit auch zur Regulierung des Kleinklimas vor Ort beitragen kann. Somit wird es auch zu einer teilweise Beeinträchtigung des entsprechenden Schutzguts Klima und Luft kommen.

Jedoch handelt es sich hierbei um einen bereits durch die Bebauung vorgeprägten Bereich. Daher sind die Beeinträchtigungen als sehr gering zu bezeichnen.

6.7.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.7.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Änderungsgebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich eines bereits bestehenden Betriebs und grenzt an die Straßenfläche der Bundesstraße 33 an. Es hat somit keine Bedeutung für das Schutzgut des Landschaftsbilds oder für die Erholung der Bevölkerung.

6.7.8 Abwägung der Umweltbelange

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs in einem bereits stark gewerblich vorgeprägten Bereich, ist mit sehr geringen oder mit keinen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Es kommt daher nur zu einer, wenn überhaupt minimalen Beeinträchtigung der diversen Schutzgüter.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Die Festsetzungen bleiben in gleicher Form, wie diese in der 1. Änderung im Bereich GE1 getroffen wurden, bestehen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans gehen bisher unbebaute Flächen verloren, die jedoch bereits in näheren, oder in direktem Bezug zum Betrieb stehen, welcher diese Fläche beanspruchen möchte. Daher ist diese Fläche für die geplante Erweiterung und auch im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung bestens geeignet aufgrund der bestehenden Vorprägung. Die nicht mehr umsetzbare Verkehrsfläche der Planstraße B wird gestrichen und zukünftig als Gewerbefläche ausgewiesen. Ebenfalls wird der bisher dargestellte Zufahrtstrichter der Planstraße B auf die Bundesstraße 33 mit in die Planung einbezogen und fällt somit von nun an in den beplanten Innenbereich. Diese Einfahrtssituation wurde nicht umgesetzt und ist auf diese Weise heute nicht mehr realisierbar.

7.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird zwar eine angedachte Erschließungsstraße B mit geplanter Anbindung an die Bundesstraße 33 aus der Planung gestrichen. Aufgrund der Entwicklung vor Ort ist diese verkehrliche Planung nun jedoch nicht mehr möglich und soll zu Gunsten einer Erweiterungsmöglichkeit eins bereits an dieser Stelle ansässigen Unternehmens genutzt werden.

Aus dem Grund, dass diese Verkehrsfläche nie umgesetzt wurde, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation zu rechnen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung bleibt wie bisher bestehen. Somit ist hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

7.3.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung bleibt wie bisher bestehen. Es ist somit mit keinen Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung zu rechnen.

7.3.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität bleibt wie bisher bestehen. Es ist somit mit keinen Beeinträchtigungen der Stromversorgung zu rechnen.

7.3.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas bleibt wie bisher bestehen. Es ist somit mit keinen Beeinträchtigungen der Gasversorgung zu rechnen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung wird es zu einer neuen Grundstückssituation vor Ort kommen, da das Grundstück der Planstraße B und das Grundstück zugunsten des Einmündungstrichters entfallen.

Dies ist in Form einer Umlegung neu zu ordnen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Die Kosten für die Umlegung werden durch den Bauherren getragen.

8.2 Entschädigungen

Es ist mit keiner Schädigung Dritter zu rechnen, da die Grundstück in öffentlicher Hand oder im Besitz des Vorhabenträgers liegen. Daher sind keine Entschädigungen notwendig.

8.3 Erschließung

Die Kosten für die Erschließung der Erweiterung werden durch den Vorhabenträger getragen. Durch die geplante Erweiterung ist mit steigenden Kosten zu rechnen.

8.4 Sonstige vertragliche Regelungen

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger geschlossen.

Begründung

8.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplans werden durch den Vorhabenträger getragen.

Berghaupten,.....

.....

Philipp Clever
Bürgermeister

Lauf, 21.07.2025; Ro



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser