



Stadt

# Lauffen am Neckar

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Vorderes Burgfeld II – BA01.2“

Gemarkung Lauffen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.09.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Eigentumsverhältnisse	4
3.4	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
<b>5.</b>	<b>Flächenbedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebaulicher Entwurf	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	12
6.3	Plandaten	17
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>18</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.2	Örtliche Bauvorschriften	21
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	22
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	23
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	24
8.5	Umgang mit Bodenaushub	25
8.6	Immissionen	25
8.7	Verkehr	26
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>26</b>
9.1	Zeitplan	26
9.2	Bodenordnung	26
9.3	Kosten und Finanzierung	26

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Gewerbeflächen der Stadt Lauffen a.N. sind mittlerweile annähernd belegt und die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist weiterhin uneingeschränkt hoch. Aufgrund der Lage der Stadt im Verdichtungsraum zwischen Heilbronn und Stuttgart herrscht ein anhaltend großer Flächendruck.

Um dieser Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen, ist die Stadt Lauffen a.N. bemüht, ein entsprechendes Angebot bereitzustellen. Dabei ist angedacht, die südöstlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld I“ liegenden Landwirtschaftsflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sodass der Bereich den raumordnerischen Vorgaben gerecht wird.

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II“ (Gebietsgröße rd. 5,05 ha) gefasst und dieser zur frühzeitigen Beteiligung freigegeben. Da sich bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ein erheblicher Untersuchungsaufwand ergab, wurde im Jahre 2022 aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches eines Elektrobetriebs und des damit verbundenen zeitlichen Drucks der Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II – BA01.1“ (Gebietsgröße rd. 0,44 ha) aufgestellt. Dieser wurde im Jahr 2023 rechtskräftig. Parallel wurde der Städtebauliche Entwurf (in Abstimmung mit der voranschreitenden Entwässerungsplanung) grundlegend überarbeitet. Für das weitere Gebiet soll nun der Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II – BA01.2“ (Gebietsgröße rd. 7,65 ha) aufgestellt werden und somit die ursprüngliche Planung von 2019 ersetzen und erweitern.

Langfristig ist eine Weiterentwicklung nach Nordosten gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan angedacht. Auch eine optionale Erweiterung in Richtung Südosten wird dabei nicht ausgeschlossen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Teilfläche einer bereits im Flächennutzungsplan geplanten gewerblichen Baufläche geschaffen und der anhaltende Bedarf an Gewerbeplätzen gedeckt werden.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dient der Förderung des örtlichen sowie des regionalen Gewerbes und trägt zur Sicherung, zum Erhalt und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

# 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2,5 km östlich des Stadtkerns von Lauffen a.N., direkt südöstlich anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 1105 im Westen sowie die K 2082 in nördlicher Richtung, an welche sich das Gemeindegebiet der Nachbarkommune Talheim unmittelbar anschließt. Die L 1105 verbindet die Stadt Lauffen mit der Gemeinde Ilsfeld sowie mit der direkt folgenden Autobahnanschlussstelle „Ilsfeld“ der A 81. In südlicher und östlicher Richtung schließt sich die landwirtschaftliche Feldflur an.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7,65 ha.

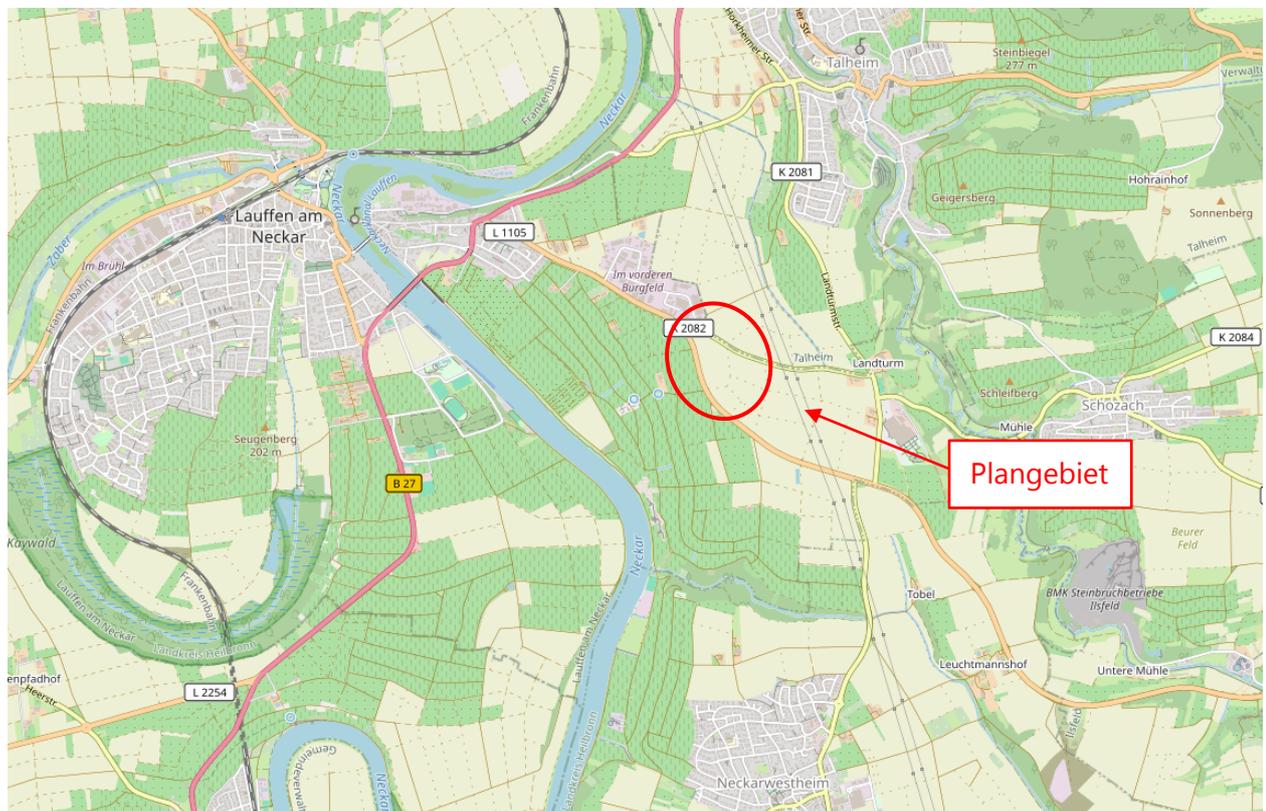


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 05.08.2024)

### 3.2 Bestandssituation

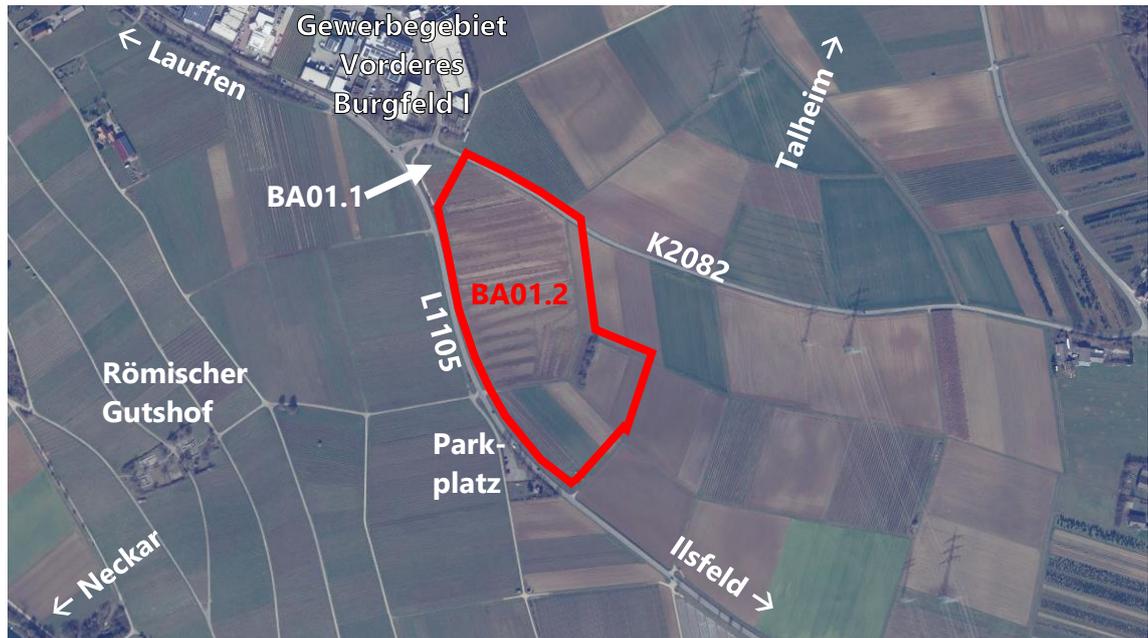


Abb. 2: Luftbild von Lauffen a.N. (Quelle: Google Earth, 06.08.2024)

Innerhalb des Plangebiets bestehen größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch mehrere Graswege erschlossen werden. Im westlichen Randbereich, parallel zur L 1105, verläuft zudem ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der im Südwesten endet bzw. die Landesstraße kreuzt und in Richtung Westen (Römischer Gutshof/Neckartal) führt. An dieser Stelle befindet sich zwischen dem Wirtschaftsweg und der L 1105 eine Linde. Eine ausgeprägte Gehölzstruktur (Hecke aus Obstgehölzen) befindet sich zudem im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nördlich liegen das bestehende Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ sowie nördlich und nordöstlich die dort verlaufende K 2082. Südwestlich befinden sich ein Parkplatz sowie ein Gartengrundstück. Am westlichen Randbereich verläuft die L 1105. In westlicher Richtung liegen die Weinberge des Neckartals und dort in ca. 500 m Entfernung ein römischer Gutshof.



Abb. 3: Foto 1: Knotenpunkt L 1105 und K 2082 (25.10.2020) / Foto 2: BA01.1 (02.07.2024)

Direkt nordwestlich angrenzend befindet sich der Bereich des BA01.1, in dem aktuell die Erschließungsarbeiten sowie das Bauvorhaben für den dort angesiedelten Elektrobetrieb vorangehen. Nördlich davon befindet sich der Knotenpunkt L 1105/K 2082/Hoher Steg.

### **Topographie**

Das Plangebiet liegt an einem Höhenrücken des Neckartals, der von Südosten her in Richtung Nordwesten sowie nach Nordosten und Westen abfällt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich der höchste Punkt am südöstlichen Rand mit rd. 248 m ü.NN und der tiefste Punkt am westlichen Rand mit rd. 239,5 m ü.NN.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende L 1105 gut mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft. Die A 81 ist über die Autobahnanschlussstelle „Ilsfeld“ bereits nach rund 7 km erreichbar.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Der nächstgelegene Mischwasserkanal befindet sich nördlich des Plangebiets in der Straße „Hoher Steg“ des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld I“. In diesem Bereich liegt ebenfalls das Leitungsnetz zur Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation. Das Leitungsnetz wird derzeit in den Bereich des BA01.1 verlängert.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Teilflächen sind in privater Hand. Ein Erwerb wird jedoch angestrebt.

## **3.4 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Lauffen a.N. gehört nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 in der Region Franken zum Mittelbereich Heilbronn und zum Verdichtungsraum Stuttgart. Lauffen a.N. liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken ordnet der Stadt Lauffen a.N. die zentralörtliche Funktionszuweisung Unterzentrum zu.

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt die Stadt Lauffen a.N. zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

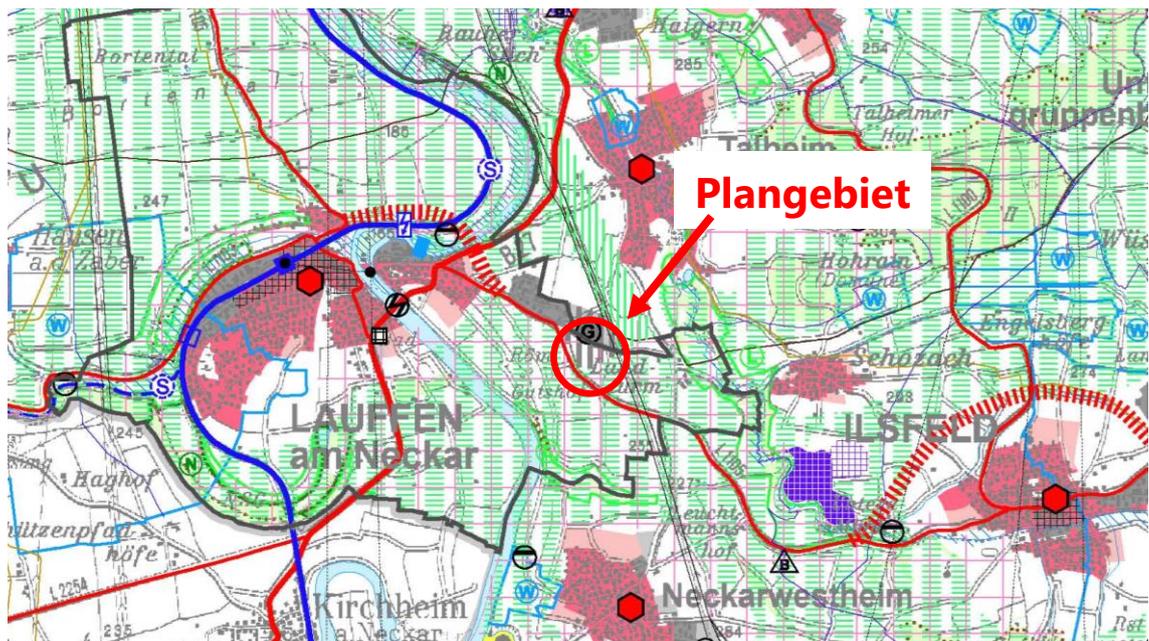


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Das Plangebiet ist dabei im Regionalplan überwiegend als "Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet)" festgelegt. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in diesen Gebieten Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit

den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind. Die Planung folgt somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der südliche Teilbereich liegt in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 sind die Regionalen Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Dem gegenüber steht der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP), in dem das gesamte Plangebiet (und östlich angrenzende Flächen) als geplante Gewerbebaufläche dargestellt ist. Der Regionalverband äußerte sich im damaligen Verfahren bei der Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 21.04.2020 wie folgt dazu:

*L7 „Vorderes Burgfeld II“ 10,8 ha*

*Die Fläche liegt größtenteils in einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) nach Plansatz 2.4.3.1. Der südöstliche Teilbereich (ca. 1,6 ha) liegt im Regionalen Grünzug „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“. In unserer Stellungnahme vom 02.08.2017 haben wir daher eine Anpassung der Fläche an die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunktes angeregt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Da die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt ist, sehen wir von einer Prüfung nach dem „Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte“ vom 17.12.2014“ ab und betrachten die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes, die in den Regionalen Grünzug ragt, als Ausformung. Wir tragen keine Bedenken vor.*

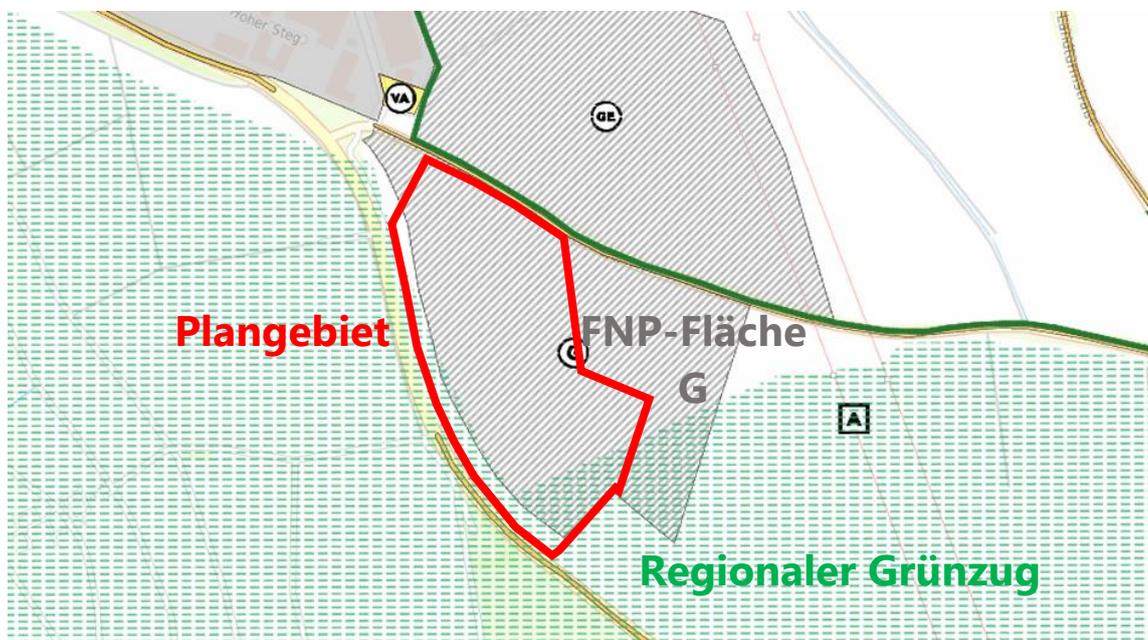


Abb. 5: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung BW  
(geoportal-raumordnung-bw.de, 28.08.2024)

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb der dargestellten FNP-Fläche steht die Planung dem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug somit in diesem Fall nicht





## 6. Plankonzept

Bereits im Jahr 2017 wurde eine Rahmenplanung für das Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld II“ erarbeitet. Die grundlegende Erschließung ist dabei so konzipiert, dass die Flächen nacheinander in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden können und auch eine Verknüpfung mit dem angedachten Gewerbegebiet „Geschrei“ auf Gemarkung Talheim, nördlich des geplanten Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ erfolgen kann.

Die Rahmenplanung sieht eine Erschließung des 1. Bauabschnitts ohne neue Zufahrt von der L 1105, sondern direkt über den vorhandenen Knoten an der K 2082 - gegenüber der bestehenden Zufahrt ins Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“ - vor. Die Haupteerschließungsachse soll dabei parallel zur L 1105 in Richtung Süden verlaufen, dort als Stich enden und bei Bedarf in Richtung Süden weitergeführt werden können. Zudem soll von der Haupteerschließungsstraße abgehend mindestens eine Stichstraße in Richtung Osten einen weiteren Anknüpfungspunkt für eine Erweiterung bieten. Für eine spätere Erschließung des zweiten Bauabschnitts soll die nördlich verlaufende K 2082 an das Südende des ersten Bauabschnitts verlegt werden und dort an die L 1105 anknüpfen. Die Haupteerschließungsachse kann dann im Süden unmittelbar östlich des neuen Knotenpunkts an die K 2082 anschließen. Durch die Verlegung der K 2082 wird zudem eine direkte Verbindung zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet „Geschrei“ auf Gemarkung Talheim, dem 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Vorderes Burgfeld II“ und der L 1105 hergestellt.

Aus der Rahmenplanung wurden im nächsten Schritt zwei Konzeptvarianten entwickelt, die sich im Wesentlichen durch die Lage der Gebietszufahrt sowie die spätere Weiterführung der Erschließungsstraßen unterscheiden.



Abb. 7: Konzeptvarianten 1 und 2 (Quelle: IFK-Ingenieure)

Die Wahl fiel dabei auf die Variante 1 mit zwei Stichen und der Gebietszufahrt direkt gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Aus diesem Konzept

wurde schließlich der Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II“ entwickelt. Im Jahr 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren inklusive frühzeitiger Beteiligung eingeleitet.

Aufgrund einer Bauvoranfrage zur (zeitnahen) Errichtung des neuen Standorts eines in der Kernstadt Lauffen ansässigen Elektrobetriebs im geplanten Baugebiet „Vorderes Burgfeld II“ und vor dem Hintergrund einer technisch anspruchsvollen Entwässerungsplanung für den gesamten ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Vorderes Burgfeld II“ wurde der ca. 0,44 ha große nördlichste Teilbereich des Bebauungsplans als „Vorderes Burgfeld II – BA01.1“ abgekoppelt und in einem separaten Verfahren im Jahr 2023 zur Satzung geführt.

Im Jahr 2024 wurde das Konzept nochmals überarbeitet. Parallel dazu wurden die Straßenplanung und die Entwässerungsplanung ausgearbeitet. Der sich an den BA01.1 anschließende Geltungsbereich des nächsten Bauabschnitts BA01.2 wurde aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs nochmals vergrößert. Ein zukünftiger BA02 mit erforderlichenfalls zusätzlicher Erweiterung könnte langfristig ebenfalls angegliedert und erschlossen werden.

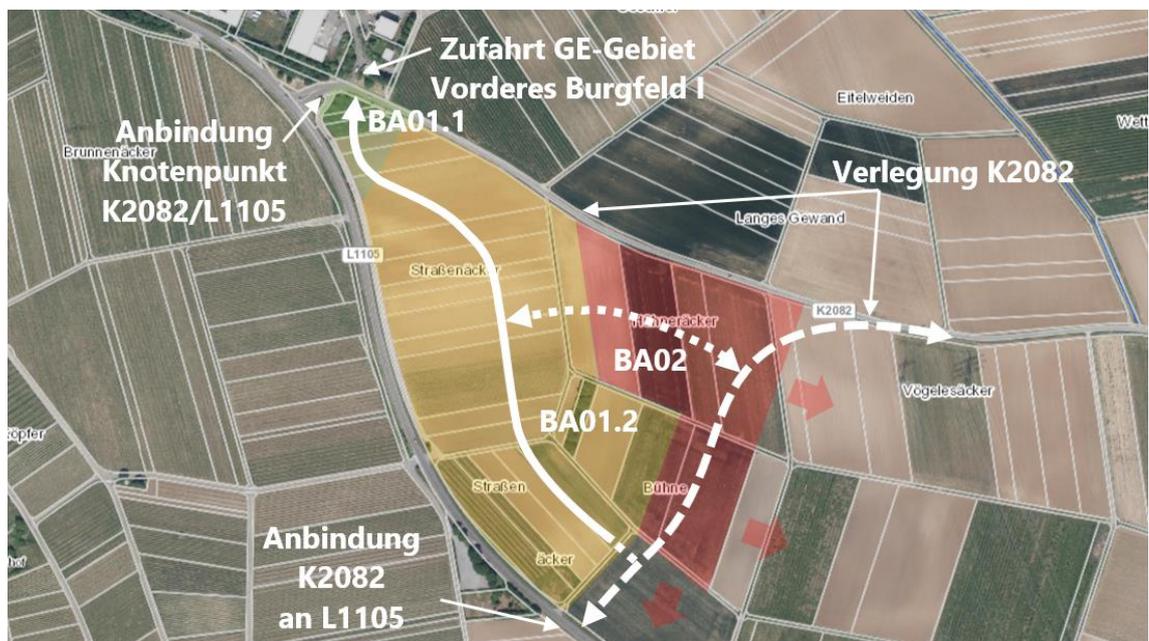


Abb. 8: Überlegungen zum Gesamtgebiet „Vorderes Burgfeld II“ (nach derzeitigem Stand)

## 6.1 Städtebaulicher Entwurf

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf wird innergebietlich eine Grundstückseinteilung mit Grundstücksgößen von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> vorgenommen. Die vorgeschlagenen Grundstücke und die großzügigen Baugrenzen sollen eine flexible, der Nachfrage entsprechende Bebauung ermöglichen.

Die Höhenentwicklung orientiert sich mit maximalen Gebäudehöhen von 12 m an der bestehenden Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld I“. Dies ist vor allem aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets städtebaulich sinnvoll und verringert die Einwirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Ergänzend soll durch Pflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen und Feldgehölzen auf mindestens 5-10 m breiten Grünflächen in den Randbereichen eine umfassende Eingrünung erzielt werden, die negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und insbesondere am westlichen Gebietsrand eine verbesserte Pufferwirkung im Übergang zum westlich abfallenden Neckartal ermöglicht. Zum Ausgleich einer entfallenden Feldhecke soll in unmittelbarer Nähe am östlichen Rand des Plangebiets eine Ersatzpflanzung dieses Biotops auf einer Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> erfolgen.

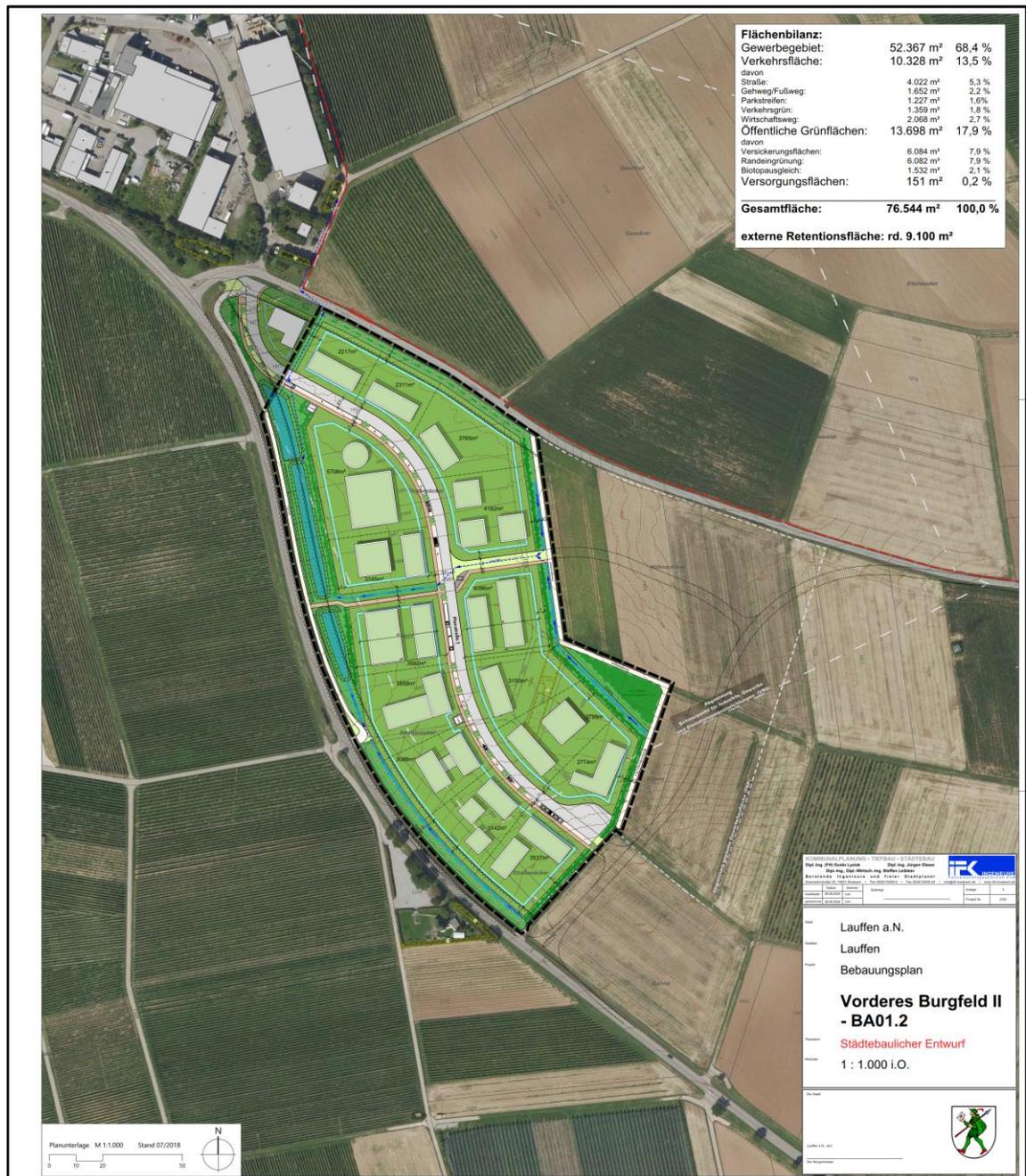


Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf „Vorderes Burgfeld II – BA01.2“ (Quelle: IFK Ingenieure)

Die verkehrliche Erschließung soll durch die Planstraße 1 mit angegliedertem Parkstreifen und Gehweg erfolgen, die mittig im Plangebiet parallel zur L 1105 in Richtung Süden

verläuft. Zur Durchgrünung des Gebiets sollen parallel zwischen Planstraße 1 und Gehweg durch Unterbrechungen des Parkstreifens Baumpflanzungen vorgenommen werden, die den Straßenraum durch schattenspendende Elemente aufwerten und ihm einen halbseitigen Allee-Charakter verleihen.

Der entlang der L 1105 verlaufende Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebiets soll erhalten werden, da er als Achse für den Fuß- und Radverkehr dient. Eine ergänzende Wegeachse mittig im Plangebiet soll insbesondere für Fußgänger eine Ost-West-Verbindung gewährleisten. Um eine Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen sowie der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, sind am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets neue Wirtschaftswege als Grasweg vorgesehen.

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche und technische Erschließung wurde in Abstimmung mit den parallelllaufenden Straßen- und Entwässerungsplanungen konzipiert.

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Planstraße 1, die von Norden nach Süden verläuft. Dort endet sie in einer gemäß RAS 06 (Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen) für Lastzüge dimensionierten Wendeschleife. Der brutto 13,50 m breite Straßenraum gliedert sich in Gehweg (2,55 m), Parkstreifen bzw. Pflanzbeet (3,45 m) und Fahrbahn (7,35 m).

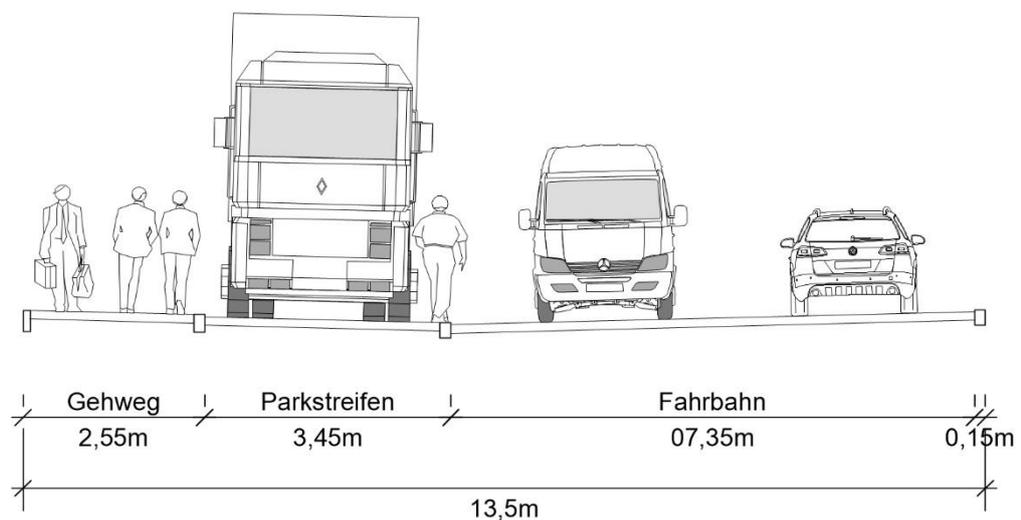


Abb. 10: Systemschnitt Straßenraum

Durch die 7,35 m breite Fahrbahn wird (mit Aufweitung auf 8,35 m im Kurvenbereich) ein reibungsloser Begegnungsverkehr zweier Lkw problemlos gewährleistet.

Die Breite des Parkstreifens ermöglicht ein Parken durch Pkw sowie Lkw. In den Kurvenbereichen wird der Parkstreifen durch einzelne Pflanzbeete mit Baumpflanzungen gegliedert und somit auf Abschnitte von ca. 12 m Länge beschränkt. In diesen Bereichen bleibt der Parkstreifen somit Pkw bzw. kürzeren Fahrzeugen vorbehalten.

Die Gehwegbreite von 2,55 m bietet Fußgängern Aufenthaltsqualität und ermöglicht zudem im darunterliegenden Bereich ausreichend Platz zur Führung von Versorgungsleitungen.

### **Versorgung**

Die Versorgung soll über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Gebietszufahrt bzw. des Knotenpunkts K 2082/Hoher Steg erfolgen.

Hier kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes für Strom, Wasser und Telekommunikation die Versorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Für eine ausreichende Stromversorgung sollen im Plangebiet zwei geplante Trafostationen sorgen.

### **Entwässerungskonzept**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein umfassendes Entwässerungskonzept ausgearbeitet, dieses wird im Nachfolgenden zusammenfassend dargelegt.

#### Bestandssituation

- *Wasserbilanz des Planungsgebiets*

Nach dem Hydrologischen Atlas Deutschland ergibt sich für das Plangebiet eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 783 mm/a.

Für die Wasserhaushaltsbilanz wurde für den unberührten Bereich ein Referenzwert von Evapotranspiration von 62,9 %, eine Grundwasserneubildung von 21,7 % und einen Abfluss von 15,3 % ermittelt.

- *Natürlicher Regenwasserabfluss*

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch einen Höhenrücken in zwei Abflussgebiete geteilt. Während rd. 5,2 ha in Richtung des Geländetiefpunkts (Westen) an der Landesstraße L 1105 hin entwässern, entwässern die restlichen 2,4 ha in Richtung der Kreisstraße K 2082 (Osten bzw. Nordosten) und von dort in Richtung Schwingflügelauebach.

Im Bereich der Landesstraße steht nur die Straßenentwässerung der Landesstraße als Vorfluter zu Verfügung, über welche das ankommende Oberflächenwasser über die Weinberge in Richtung westlich verlaufenden Neckar abgeleitet wird.

Das sich im vorhandenen Geländetiefpunkt an der Kreisstraße sammelnde Oberflächenwasser fließt über landwirtschaftlich Flächen auf Gemarkung Talheim zum Schwingflügel-auebach. Im natürlichen Abflussbereich plant die Gemeinde Talheim langfristig die Ausweisung eines eigenen Gewerbegebiets.

Im Vorfeld wurde die Leistungsfähigkeit des Vorfluters bzw. die Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet untersucht.

Die Überprüfung des Schwingflügelauebachs ergab, dass sich das Gewässer bereits heute in einem sowohl ökologisch als auch hydraulisch schlechten Zustand befindet, so dass es nicht weiter belastet werden sollte.

Zur Feststellung der Durchlässigkeit des vorhandenen Bodens wurden im Dezember 2021 zwei Versickerungsversuche im Plangebiet durchgeführt. Die Versuche

ergaben, dass die Durchlässigkeit am Ende der Versuche mit  $k_f = 3,7 \cdot 10^{-5}$  in dem Bereich liegt, der nach gängigen Regelwerken als für die Versickerung noch geeigneter Boden gilt.

▪ *Bestehende Entwässerungseinrichtung der Stadt Lauffen am Neckar*

Das an das Plangebiet angrenzende bestehende Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld“ wird im Mischsystem entwässert. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Lauffen vom November 1999 ist der Anschluss des Plangebiets vorgesehen.

Zur Konkretisierung wurde die bestehende Kanalisation im Jahr 2020 überprüft.

Die Überprüfung ergab, dass das Schmutzwasser aus dem neuen Gewerbegebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet kann jedoch nur gedrosselt bis zu einer Menge von 60 l/s aufgenommen werden.

Der nächste bestehende Schacht der Mischwasserkanalisation liegt im Anschlussbereich des Plangebiets an der Kreisstraße.

### Planung

▪ *Allgemein*

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt mittels Trennkanalisation.

▪ *Schmutzwasser*

Aufgrund der vorhandenen Topographie kann das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wirtschaftlich nicht im freien Gefälle in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Aus diesem Grund wurde von der Stadt entschieden, das Schmutzwasser im Plangebiet zentral zu sammeln und mittels eines Pumpwerks und einer Druckleitung zum nächsten Schacht des Mischwasserkanals zu pumpen.

▪ *Oberflächenwasser:*

Die Oberflächenwasserableitung soll mehrschichtig gestaltet werden.

- Der erste Schritt sieht eine Niederschlagswasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken vor. Weiterhin soll bereits auf den Grundstücken das Niederschlagswasser so weit wie möglich nach unbelastetem (Dachflächenwasser, Grünflächen) und belastetem Niederschlagswasser (Fahr- und Lagerflächen) getrennt und separat abgeleitet werden. Insgesamt dürfen 15 l/s\*ha (Grundstücksfläche) vom Grundstück in die öffentlichen Leitungen eingeleitet werden.
- Die Rückhaltung kann auf den gewerblich genutzten Flächen durch eine Dachbegrünung, Retentionsflächen oder Zisternen erfolgen.
- Soweit möglich, soll das geringer verschmutzte Oberflächenwasser vom Gehweg und den Längsparkflächen separat gesammelt und den Verkehrsgrünflächen zugeführt werden.

- Die Ableitung des unbelastetem Niederschlagswassers der Privatgrundstücke soll über im Randbereich des Plangebiets angeordnete Entwässerungsgräben erfolgen. Die Entwässerungsgräben erhalten mind. 30 cm Oberbodenschicht.
- Die Ableitung des belastetem Niederschlagswassers erfolgt mittels eines Regenwasserkanals in der Erschließungsstraße (Planstraße 1). Dieser leitet das Niederschlagswasser zu technischen Behandlungsanlagen, welche das Niederschlagswasser nach DWA - A - 102 durch Sedimentation reinigen sollen. Die Anlagen werden mit einen Beckenüberlauf ausgestattet, welcher für  $r_{krit} = 15 \text{ l/s*ha}$  ausgelegt wird. Auch sind die Anlagen mit einem gewissen Ölrückhaltungsvolumen ausgestattet.
- Das unbelastete sowie das technisch gereinigte Niederschlagswasser wird anschließend in Versickerungsbecken geleitet, wo das Wasser über die belebte Bodenzone (Stärke ~30 cm) versickert werden soll. Aufgrund der Topographie werden die Becken am westlichen Rand des Plangebiets an der Landesstraße angeordnet.
- Die Ablaufleitung der Versickerungsbecken soll dabei so ausgebildet werden, dass die Sohle mindestens 10 cm höher als die Beckensohle ist. Damit soll gerade bei kleinen Regenereignissen verhindert werden, dass das Niederschlagswasser sofort abfließt.
- Um bei langen Nässeperioden bzw. Starkregen ein Überlaufen der Versickerungsbecken zu verhindern, wird ein Ablaufkanal zum Schwingflügelauebach gebaut, welcher gleichzeitig auch als Notüberlauf dient. Der Kanal, welcher im Zuge von öffentlichen Wegen verläuft, mündet unterhalb des von der Gemeinde Talheim geplanten Gewerbegebiets in den Vorfluter.
- Um im eigentlichen Gewerbegebiet möglichst viel Gewerbefläche anbieten zu können, wird ein Teil der notwendigen Versickerungsbecken unmittelbar am Vorfluter Schwingflügelauebach angeordnet. Von diesen Becken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Schwingflügelauebach eingeleitet. Dabei richtet sich die geplante Einleitmenge  $Q_{Drossel} \leq 40 \text{ l/s}$  an dem natürlichen Ablauf vom Plangebiet zum Gewässer aus. So soll verhindert werden, dass sich die Situation am Vorfluter verschlechtert.

Ziel der Niederschlagswasserbehandlung ist zusammen mit der Eingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen, dass sich die Referenzwerte der Wasserhaushaltsbilanz nicht zu sehr in Richtung des Abflusses verschieben.

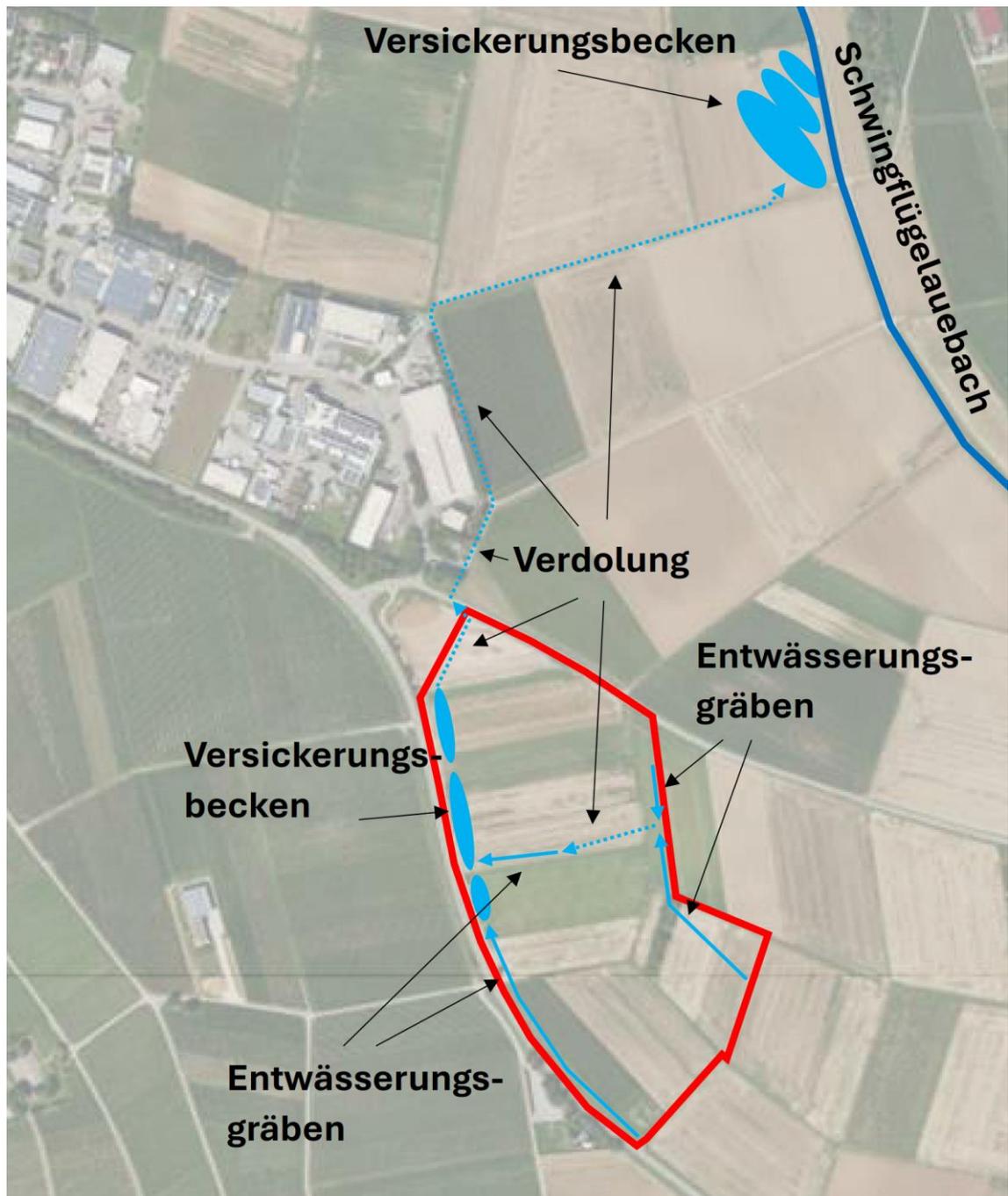


Abb. 11: Skizzierung der Niederschlagswasserableitung (Quelle: IFK Ingenieure)

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Dies ist von der Stadtverwaltung zu prüfen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **Erdmassenausgleich / -management**

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen einschließlich Regenrückhaltung sowie Gräben/Mulden, bei der Wasserversorgung, bei Kabelarbeiten und beim Straßenbau an. Bei der Erschließungsplanung wurde darauf geachtet, so wenig Erdaushub wie möglich zu generieren. Die Straßen wurden bewusst über das Urgelände geplant, um möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort zu verwerten. Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen wird, soweit möglich, in den entsprechenden Leitungsgräben wieder eingebaut bzw. verwendet. Aufgrund gewisser Vorgaben (Trennsystem, Regenrückhaltung, Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen, Schaffung von Rückhalte- und Abflussvolumen und notwendigen Tragschichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht zu vermeiden.

Das überschüssige Aushubmaterial soll, soweit verwertbar, vor Ort zum Ausgleich der Topographie im Baugebiet eingesetzt werden. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

### **6.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>			
Gesamtfläche des Plangebiets		76.544 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet		52.367 m <sup>2</sup>	68,4 %
Verkehrsflächen		10.328 m <sup>2</sup>	13,5 %
davon:	Straßenfläche	4.022 m <sup>2</sup>	5,3 %
	Parkierung	1.227 m <sup>2</sup>	1,6 %
	Geh- und Fußwege	1.652 m <sup>2</sup>	2,2 %
	Verkehrsgrün	1.359 m <sup>2</sup>	1,8 %
	Wirtschaftswege	2.068 m <sup>2</sup>	2,7 %
Öffentliche Grünflächen		13.698 m <sup>2</sup>	17,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen		151 m <sup>2</sup>	0,2 %

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für nicht zulässig erklärt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt insbesondere, um eine raumordnerische Verträglichkeit zu gewährleisten.

Verkaufsflächen sind jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von deutlich untergeordneter Bedeutung sind. Die maximale Verkaufsflächengröße wird auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebs-tankstellen ausnahmsweise zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise Vergnügungsstätten zulässig, um eine Verlagerung einer bestehenden Spielhalle aus dem Innenstadtbereich in das Gewerbegebiet zu ermöglichen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann aufgrund der Höhenbegrenzung der zukünftigen baulichen Anlagen verzichtet werden.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Bezugshöhe (BH) in Metern über NHN entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude. Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abweichen. Dadurch ist eine Einbindung der Gebäude in den öffentlichen Raum gewährleistet. Die

maximale Gebäudehöhe wird in Anlehnung an das benachbarte Gebiet auf 12,0 m im gesamten Plangebiet begrenzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Satellitenschüsseln, Wärmepumpen, Schornsteine, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen sowie Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Somit soll gewährleistet bleiben, dass diese Überschreitungen das Erscheinungsbild der Gebäudekubatur nicht beeinträchtigen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der konkreten angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur im Plangebiet und um gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung der Vorhabenplanung zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an der innergebietlichen Erschließungsstraße mit einem Mindestabstand von 5,0 m orientieren. Einschränkungen erfahren die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. So ist zur nordöstlich angrenzenden K 2082 ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten.

Auf eine Festsetzung der Gebäudeausrichtung wird aus Gründen der Flexibilität bei der Bebauung und vor dem Hintergrund der noch nicht final festgelegten Grundstücksbildung verzichtet.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, Carports und Garagen werden außerhalb der Baugrenzen nur in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Im direkt an den Straßenraum angrenzenden Bereich werden aus Gründen der Verkehrssicherheit und der städtebaulichen Qualität nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig, um aufgrund der exponierten Lage eine bessere Einbindung in den umgebenen Landschaftsraum zu gewährleisten.

### **Verkehrsflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bilden die Haupteerschließungsachse für das Plangebiet und orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die detaillierte Straßenraumaufteilung ist dabei eine unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.

Um Zu- und Abfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst zu bündeln, werden Regelungen zur Anzahl (maximal zwei) und zur Breite der Zufahrten (in Summe maximal 10 m) getroffen.

### **Versorgungsflächen**

Zur Sicherung der Stromversorgung werden gemäß Planeintrag Flächen für zwei geplante Umspannstationen im Plangebiet festgesetzt.

### **Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Zur Unterbringung der geplanten Pumpstation wird gemäß Planeintrag eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

### **Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand dienen der Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum. Insbesondere hinsichtlich der exponierten Lage hin zum westlich gelegenen Neckartal begründet sich die Notwendigkeit einer Grünfläche mit abschirmender Bepflanzung als Pufferzone. Darüber hinaus ist hier ein rd. 150 m<sup>2</sup> großes Versickerungsbecken für Niederschlagswasser geplant.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen zur Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser
- Vorgabe einer getrennten Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser zur Rückführung in den Wasserkreislauf
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Ausschluss von Schottergärten
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Festsetzung einer Dach- oder Fassadenbegrünung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Ausgleichsmaßnahme Wildobst-Feldhecke für das entfallende Biotop

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die restlichen, nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Bei der Anlage von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, um das Aufheizen größerer Stellplatzflächen zu reduzieren.

Es erfolgen zudem Vorgaben zur Einsaat und Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Obstbäumen am Nord- und Südstrand sowie mit Feldhecken am Ost-, Süd- und Weststrand, um eine verträgliche Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zur Eingrünung und Gliederung des Straßenraums ist an den im Plan eingetragenen Standorten jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und die Pflanzquartiere sind zu

begrünen. Zur Flexibilität im Hinblick auf die Erschließung kann von den Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um Bauherrn eine große Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung zu ermöglichen, werden alle Dachformen mit Dachneigungen von 0-30° zugelassen. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Dach und Fassade werden aufgrund der exponierten Lage und zur Wahrung der Gestaltqualität nicht zugelassen.

### **Werbeanlagen**

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgerichtet sein und müssen in die Fassade integriert werden.

Zusätzlich werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen, um die Gestaltqualität im Gewerbegebiet zu wahren. Aus demselben Grund sind Werbeanlagen weder in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen noch in Flächen mit Pflanzgeboten zulässig.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sollen möglichst unauffällig und verträglich mit dem Landschaftsbild gestaltet werden. Es sind daher nur (begrünte) Zäune mit maximal 2 m Höhe und frei wachsende Hecken zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung des Regenwasserkanals, der Ableitungsgräben sowie der nachfolgenden Versickerungsbecken sind auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse zu treffen. Durch bspw. Retentionszisternen, Dachbegrünung oder ähnliche Vorkehrungen zur Rückhaltung ist der Drosselabfluss auf 1,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu beschränken.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Regelmäßige Mahd und Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Bodenfunde
- Kulturdenkmale
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Belange der Landwirtschaft

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

In dem bereits im Vorentwurf vorliegenden und als Anlage beigefügten Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser sowie des Landschaftsbildes eine planbedingte Eingriffswirkung ermittelt und bereits überschlägig bilanziert.

Nach Abzug aller innergebietlichen grünordnerischen und umweltbezogenen Maßnahmen (s. Kapitel 7) verbleibt gemäß der vorläufigen Bilanzierung zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser ein **Defizit von rund 770.000 Ökopunkten**.

Folgende externe Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Defizits sind nach dem derzeitigen Planungsstand geplant:

- - Anrechnung der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche
- - Bodenverbesserungsmaßnahmen
- - Biotopausgleichsmaßnahme „Feldhecke“
- - Aufwertungen im Bereich der vorgesehenen externen Versickerungsflächen
- - Anrechnung von Ökokontomaßnahmen der Stadt Lauffen a. N.

Die genaue rechnerischer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren im grünordnerischen Beitrag ergänzt.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Wagner + Simon Ingenieure GmbH durchgeführt.

Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### Vögel

Bereits im Jahr 2017 wurde eine ornithologische Untersuchung des Gebiets durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2024 durch drei ergänzende Begehungen im Zeitraum Ende April bis Ende Mai, bezogen auf den neuen Geltungsbereich aktualisiert. Im Ergebnis konnten wie im Jahr 2017 insgesamt 20 Vogelarten festgestellt werden, von denen neun als Brutvögel und 11 als Nahrungsgäste bewertet wurden. Im nun größeren Geltungsbereich wurden nunmehr drei Reviere der Feldlerche festgestellt.

Aufgrund des festgestellten Vorkommens werden folgende CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan als Hinweise übernommen, festgesetzt bzw. extern umgesetzt:

- Befristung der Gehölzrodung
- Besondere Vorgaben zur Flächenbewirtschaftung, ggf. Vergrämung während der Bauzeit in Bezug auf die Feldlerche
- Schaffung von Ersatzrevieren für die Feldlerche bzw. das Rebhuhn durch die Anlage von Blühstreifen
- Vorgezogene Pflanzmaßnahmen für die Goldammer

**Für Reptilien, Fledermäuse, Amphibien ergaben die derzeit vorliegenden Untersuchungen keine artenschutzrechtlichen Handlungserfordernisse.**

## 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne der Zielsetzung, ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet zu schaffen, welches Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte berücksichtigt, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrünung der Dächer/Fassaden: Für die Gebäude im Plangebiet sind wahlweise Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt. Dachbegrünung leistet durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Regenwasser einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Gewerbegebiet. Eine alternativ zulässige Fassadenbegrünung dient ebenfalls dem kleinklimatischen Ausgleich und mindert die Strahlungswärme von Fassaden.
- Grüne Infrastruktur: Die umfassende Randeingrünung durch Bäume und Sträucher sowie die Einsaat der Freiflächen dienen als wesentliche Elemente der Kaltluftbildung

und tragen so zusätzlich zum (klein)klimatischen Ausgleich bei. Die Durchgrünung des Straßenraums durch schattenspende Bäume trägt ebenso wesentlich dazu bei, dass dem Hitzestress im Sommer entgegengewirkt wird. Zusätzliche Pflanzvorgaben auf den Baugrundstücken durch Pflanzung von Bäumen – insbesondere im Stellplatzbereich – und Sträuchern sollen die Kaltluftbildung und somit den (klein)klimatischen Ausgleich ebenfalls unterstützen.

- **Blau Infrastruktur:** Im Sinne eines naturnahen Regenwassermanagements und einer wassersensiblen Bauleitplanung wird die Verdunstung und Versickerung durch eine lange Verweildauer des Wassers in Entwässerungsgräben und mehreren nachgelagerten Versickerungsbecken in den öffentlichen Grünflächen gefördert, was sich gleichzeitig positiv auf das Kleinklima auswirkt. Die Festsetzung einer zusätzlichen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken z.B. durch Dachbegrünung, Rigolen, Zisternen etc. entlastet die Kanalisation. Gleichzeitig kann so das Risiko von Starkregenschäden gesenkt werden.
- **Versickerung:** Neben den bereits erwähnten Versickerungsbecken wird zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf für Stell- und Lagerplätze – sofern keine schädliche Verunreinigung zu erwarten ist – die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

#### 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und ist somit nicht durch Hochwasser im eigentlichen Sinne betroffen.

Hinsichtlich Überschwemmungen durch Starkregenereignisse ist topographiebedingt zu erwarten, dass Außengebietswasser aus Richtung des Hochpunkts im Süden auf den südlichsten Teil des Plangebiets einströmt. Größtenteils wird das Wasser jedoch voraussichtlich in Richtung Norden außerhalb des Plangebiets abfließen.

Im Plangebiet selbst sammelt sich das oberflächlich abfließende Regenwasser aufgrund der Neigung zum westlichen Mittelpunkt hin entlang der Landesstraße. Der südliche Teil des Plangebiets ist dabei stärker von den dort abfließenden Wassermengen betroffen.

Im Zuge der Erschließung wird das oberflächlich abfließende Regenwasser überwiegend entlang der Straßenflächen in Richtung Mittelpunkt abgeleitet. Dort wird sich das Wasser im Bereich der dort geplanten Grünfläche mit offenem Graben sammeln und in Richtung geplanter Versickerungsbecken am westlichen Tiefpunkt abgeleitet.

Durch die festgesetzten Bezugshöhen für Trauf- und Firsthöhe, die sich auf das geplante Straßenniveau beziehen werden, ist durch eine davon zulässige Abweichung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von  $\pm 50\text{cm}$  eine überflutungsangepasste Ausführung der EFH möglich.

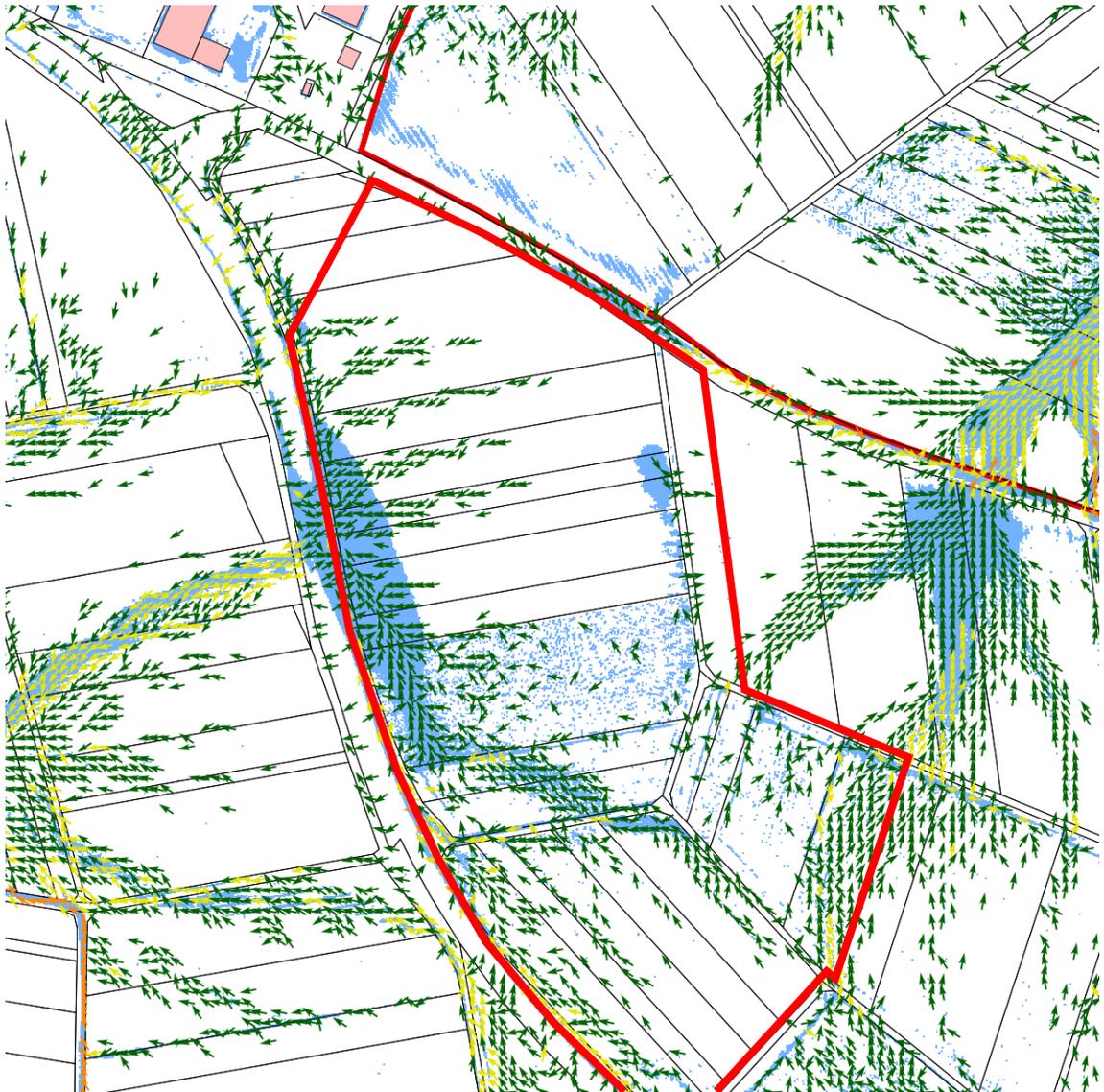


Abb. 12: Auszug aus dem kommunalem Starkregenrisikomanagement – Detailkarte Fließgeschwindigkeit (Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 18.08.2022)

### 8.5 Umgang mit Bodenaushub

Der Erdmassenausgleich soll gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) werden dabei beachtet.

### 8.6 Immissionen

Aufgrund der Lage weit außerhalb des Ortskörpers und angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet ist nicht mit Immissionskonflikten durch die bestehende Nutzung im Plangebiet oder durch die Nutzung im Plangebiet im Umfeld zu rechnen.

## **8.7 Verkehr**

Der Quell- und Zielverkehr des Plangebiets wird über den Knotenpunkt im Bereich der Planstraße 1 / Hoher Steg / K 2082 sowie L 1105 abgewickelt.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich erhöhen und auf das nachgelagerte, überörtliche Straßennetz der Kreis- und Landesstraße ortsdurchfahrtfrei verteilen.

# **9. Angaben zur Planverwirklichung**

## **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung anschließend erfolgen.

## **9.2 Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt durch den freihändigen Erwerb der Stadt Lauffen. Die Bildung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt je nach Bedarf im Zuge der Veräußerung.

## **9.3 Kosten und Finanzierung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Aufgestellt:

Lauffen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)