

# **1. Änderung Bebauungsplan "Lehrwald" in Willstätt-Legelshurst**

## **Begründung**

Stand: 17.11.2021

**Begründung****Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planung .....	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	6
3	Verfahren .....	6
4	Übergeordnete Planungen .....	7
	4.1 Flächennutzungsplan .....	7
	4.2 Regionalplan .....	7
5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
6	Plangebiet .....	8
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
7	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	9
	7.1 Topografie .....	9
	7.2 Umweltbelange .....	9
	7.3 Boden- / Baugrundbeschaffenheit .....	11
	7.4 Grundwasserstände .....	12
	7.5 Gewässer .....	13
	7.6 Hochwasserschutz .....	14
	7.7 Altlasten .....	15
	7.8 Immissionen / Emissionen .....	15
	7.9 Kampfmittel .....	15
	7.10 Archäologische Kulturdenkmale .....	15
	7.11 Verkehrliche Erschließung .....	16
	7.12 Ver- und Entsorgung .....	16
	7.13 Abfallentsorgung .....	17
	7.14 Bodenordnung .....	17
8	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	18
	8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	18
	8.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) .....	18
	8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO) .....	19
	8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) / Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO) .....	19
	8.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	19
	8.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	20

**Begründung**

8.7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	20
8.8	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	21
8.9	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)..	21
8.10	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	21
8.11	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	23
9	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften .....	23
9.1	Dächer .....	23
9.2	Werbeanlagen.....	23
9.3	Grundstücksgestaltung .....	24
9.4	Außenbeleuchtung .....	24
9.5	Einfriedungen.....	24
10	Verfahrensvermerke .....	25
11	Rechtscharakter.....	26
12	Anlagen.....	26

## 1 Erfordernis der Planung

Der Ortsteil Legelshurst ist einer von fünf Ortsteilen der Gemeinde Willstätt. Die ehemals selbständige Gemeinde Legelshurst verfügte bereits im Jahre 1964 über einen genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem waren zwei gewerbliche Bauflächen ausgewiesen:<sup>1</sup>

Im Gewann „Herzthauen - Bärenbühl“, zwischen L 95 und dem Bahngelände gelegen, sowie im Gewann „Lehrwald“ nördlich der L 95. Beide Standorte zeichneten sich durch die besondere Standortgunst - vorhandener Haltepunkt - an der Bahnstrecke Strasbourg / Kehl - Appenweier, sowie an einer klassifizierten Straße gelegen, aus. Nach Abschluss der Gemeindereform wurde der Flächennutzungsplan der früher selbständigen Gemeinde in den Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde übernommen<sup>1</sup>.

Der überwiegende Teil der Gewerbefläche „Lehrwald“ wurde von einem Sägewerk genutzt. Diese Nutzung dauerte von 1958 bis Mitte der 90ziger Jahre. Nach der Betriebsaufgabe lag die Gewerbefläche brach und wurde zwischenzeitlich von einem Betrieb, der sich mit der Wiederaufbereitung von Aushub- und Abbruchmaterial befasst, als Betriebsgelände genutzt. Dieser Betrieb wurde auf Gemarkung Willstätt umgesiedelt, weshalb die Gewerbefläche für eine neue Gewerbenutzung zur Verfügung stand<sup>1</sup>.

Im Regionalplan 1995 wurde das Ziel formuliert, dass die Bahnstrecke Appenweier – Strasbourg so auszubauen ist, dass sie die T.G.V. - ICE Verkehrsführung übernehmen kann. Hierfür sollte auch der schienengleiche Bahnübergang Legelshurst aufgehoben und durch eine östlich gelegene Überführung im Zuge der K 5374 ersetzt werden. Dieser beabsichtigte Bahnausbau war der Anlass für die Gemeinde Willstätt Überlegungen einer verkehrlichen Entlastung der Ortskerne von Odelshofen und Legelshurst insbesondere zur Ableitung des durch verschiedene Planungen zukünftig zusätzlich aufkommenden (Schwer-)Verkehrs, durch eine Ortsumgehung von Legelshurst im Süden zu schaffen. Entscheidend bei der damaligen Bewertung der verschiedenen Varianten war neben der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht zuletzt auch die Nutzung von Synergieeffekten bei der parallelen Herstellung des Bahnausbaus und der Neubau der Umgehung. Nach der Festlegung auf eine Trassenvariante wurde hieraus dann der Bebauungsplan „Südliche Umgehungsstraße Legelshurst“ in den Jahren 2001 /2002 aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Also Folge konnte die ehemalige Sägewerksfläche einem ortsansässigen Konzern aus der Textilbranche, der bereits mehrere Tochterunternehmen auf Willstätter Gemarkung angesiedelt hatte, als Erweiterungsfläche angeboten werden. Geplant war eine Logistikcenter mit Lager, zweigeschossigem Sozialbereich und dreigeschossigem Bürogebäude (überbaubare Fläche ca. 26.500m<sup>2</sup>). Zur planerischen und rechtlichen Sicherung dieser Gewerbeerweiterung wurde der

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an die Begründung zum Bebauungsplan "Lehrwald" aus dem Jahr 2006

**Begründung**

Bebauungsplan "Lehrwald" aufgestellt und auch auf das konkrete Bauvorhaben zugeschnitten, der Bebauungsplan wurde 2006 rechtskräftig.

Die zwischenzeitlichen Ausbaupläne der Bundesregierung für die Bahnstrecke sehen statt dem damals geplanten Ausbau der Strecke auf jeweils zwei Richtungsgleise jetzt nur noch eine "Ertüchtigung im Bestand" vor. Lediglich im weiteren Bereich, der sogenannten "Appenweierer Kurve", sind größere Um- und Ausbauten geplant. Als Zeithorizont wird in einer Antwort der Bundesregierung auf eine parlamentarische Anfrage<sup>2</sup> das Jahr 2028 für den Abschluss des Planfeststellungsverfahrens prognostiziert. Eine Umsetzung ist frühestens für das Jahr 2030 zu erwarten.

Die Trassenführung und die hierbei für die Bewertung der Varianten so wichtige Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Nutzung von Synergieeffekten beim Bau ist durch die geänderten Ausbaupläne der Bundesregierung / der Bahn somit hinfällig, der Bebauungsplan in der vorhandenen Form überholt. Als Folge hieraus wäre die Umsetzung der geplanten Nutzung im Gebiet "Lehrwald" auf Grund der zu erwartenden Verkehrsproblematik ohne Umgehungsstraße in der geplanten Form mit Logistikcenter nicht mehr zu realisieren.

Darüber hinaus hat sich der Bedarf an Gewerbegrundstücken in Legelshurst in den letzten Jahren grundsätzlich geändert. Die Nachfrage nach Neuansiedlungs- und Erweiterungsflächen von Firmen, insbesondere aus der Textilbranche, mit europaweiter Bedeutung und enormem Expansionsdrang, die zur Erstellungszeit der Bebauungspläne noch sehr groß war, hat zwischenzeitlich deutlich nachgelassen. Der Textileinzelhandel ist, unter anderem auf Grund des zunehmenden Versand- und Internethandels merklich eingebrochen, Verteil- und Warenlager wurden zentralisiert und flächenoptimiert. Auch für andere Branchen kann dieser Trend beobachtet werden. Eine Umsetzung der geplanten Nutzung, auch nach einer eventuellen Neuordnung der Verkehrssituation, ist demnach nicht mehr zu erwarten.

Die Voraussetzungen und die planerische Basis für die beiden Bebauungspläne "Lehrwald" und "südliche Umgehungsstraße" sind demnach grundlegend überholt. Beide Bebauungspläne wären somit zu ändern oder aufzuheben.

Da sich die allgemeine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in den letzten Jahren auf Flächen im Bereich der Ortslage Sand konzentrierte, die von der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 28 als Verbindung zwischen der Autobahn und Frankreich profitierten, gab es bisher noch keine Veranlassung, diese Änderungen vorzunehmen. Die Bebauungspläne blieben unverändert bestehen.

Zwischenzeitlich sind die Flächen in Sand aber vollständig erschöpft, so dass die Flächen im Bereich des Baugebietes "Lehrwald" wieder in die nähere Betrachtung gelangen. Erste Planvarianten sahen eine Erschließung des Geländes mit einer Stichstraße von Westen her vor. Von dieser Stichstraße aus, hätten Grundstücke unterschiedlichen Zuschnitts und unterschiedlicher Größe gebildet werden können.

---

<sup>2</sup> Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Matthias Gastel, Stefan Gelhaar, Stephan Kühn (Dresden), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 19/10339 –

**Begründung**

Aktueller Anlass für die Aufnahme der Planungen ist die Nachfrage eines bereits ortsansässigen Herstellers von Roll- und Sektionaltoren, der zwischenzeitlich an mehreren Standorten produziert und seine Arbeitsabläufe optimieren und zusammenführen will, um wirtschaftlicher am Markt reagieren zu können. Die Fläche im "Lehrwald" bietet hierfür gute Voraussetzungen.

Darüber hinaus wird ein Teil der Fläche, neben anderen Flächen in Legelshurst, derzeit bereits von einer Firma genutzt, die die Erzeugung und den Vertrieb von Holzhackschnitzeln zum Schwerpunkt hat. Diese Firma möchte ihr Angebot erweitern, den Firmensitz ebenfalls optimieren und sich am Standort "Lehrwald" konzentrieren. Deshalb soll der Bebauungsplan geändert und die Fläche einer verträglichen Gewerbenutzung zugänglich gemacht werden. Vorteil der aktuellen Interessenentwicklung ist die dadurch entstehende Entbehrlichkeit einer zusätzlichen Erschließungsstraße (Stichstraße) als vollversiegelte Fläche.

Da das zu erwartende Verkehrsaufkommen sehr viel geringer sein wird als die bisher geplante Nutzung, geht die Gemeinde Willstätt davon aus, dass eine Umgehungsstraße hierfür nicht mehr erforderlich ist der Nachweise erfolgte Vorgriff der Planungen (siehe Kapitel 7.11 - Verkehrliche Erschließung).

Eine erste artenschutzrechtliche Vorprüfung des Gesamtgeländes hat gezeigt, dass an einigen Stellen Habitatpotentiale für geschützte Arten bestehen. Zur Sicherung des Artenschutzes nach §44 BNatSchG im Rahmen der weiteren Planungen waren tiefergehende Untersuchungen erforderlich. Die hierfür erforderlichen Begehungen, Kartierungen und Auswertungen wurden bereits im Vorfeld des Verfahrens durchgeführt (siehe Kapitel 7.2 – Umweltbelange).

**2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer verträglichen Gewerbenutzung geschaffen werden.

**3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

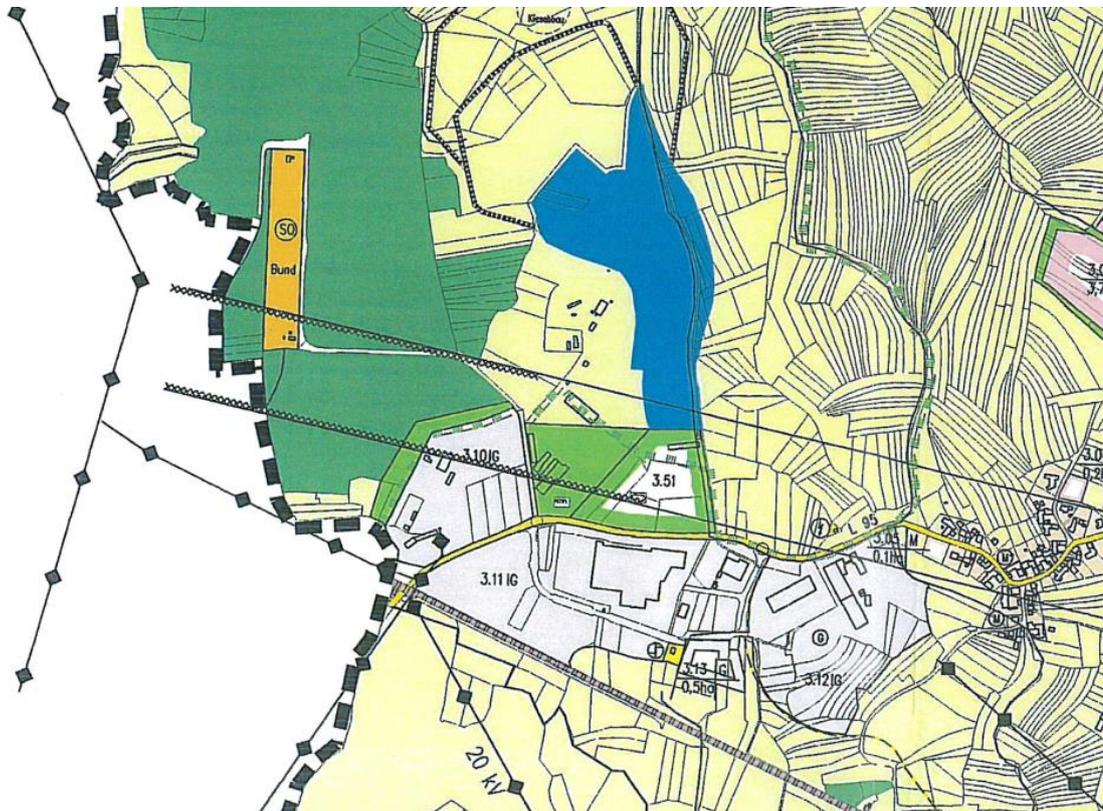


Abbildung 1: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willstätt, Stand 2005

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen aus. Der Nutzungszweck wird nicht verändert, der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Zu beachten ist darüber hinaus eine im Flächennutzungsplan markierte Richtfunkschutzzone die das Gelände überquert. Die betreffenden Unternehmen (Deutsche Telekom Technik GmbH, Ericsson Services GmbH, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG) wurden im Vorfeld der Planungen bereits kontaktiert – keine der derzeit aktiven Richtfunkstrecken tangiert das Baugebiet. Es sind deshalb keine Funkkorridore zu berücksichtigen. Außerdem liegen die aktiven Funkzonen deutlich über den festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen, so dass auch einer zukünftigen Reaktivierung des Korridors nichts entgegensteht.

### 4.2 Regionalplan

Willstätt ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Offenburg/Lahr/Kehl zugeordnet. Dieser soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

**Begründung**

Darüber hinaus liegt Willstätt an der Entwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Willstätt – Kehl (– Strasbourg).

Im Regionalplan gilt die Gemeinde Willstätt als Kleinzentrum im Mittelbereich Kehl u.a. mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur. Sie ist darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Die vorgesehene Planänderung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

## **5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2006.

## **6 Plangebiet**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Willstätter Ortsteiles Legelshurst, direkt zwischen Reitanlage, Waldrand und Landesstraße.

Er wird begrenzt:

im Norden und Westen: von angrenzenden Waldflächen "Lehrwald"

im Süden: von den Reithallenstraße (Landesstraße 95) bzw. der Bahnlinie Appenweier-Strasbourg

im Osten: von der Straße "Am Reitplatz"

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,58 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 5391/5, 5391/14, 5391/15, 5391/16, 5391/18, 5391/19,  
5391/20,

Teilweise: 5391/1 (Am Reitplatz), 5391/11 (Waldweg), 2441

Die Bauflächen befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Willstätt.

Der Bereich westlich und nördlich des aktuellen Geltungsbereiches (im Lageplan rot schraffiert) war bisher im bestehenden Geltungsbereich enthalten. Hier waren eine Niederwaldbewirtschaftung aber auch Bau- und Erschließungsflächen vorgesehen. Eine Waldumwandlung wurde seinerzeit nicht beachtragt und umgesetzt. Zwischenzeitlich ist der Bereich Teil des europäischen Vogelschutzgebietes. Eine Umsetzung der vorgesehenen Planung ist nicht mehr möglich, deshalb wird der Bereich auch aus dem Geltungsbereich entlassen und aufgehoben. Er ist zukünftig wieder als § 35 einzustufen.

## **7 Bestand und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Topografie**

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe zwischen 139,20 und 140,70 m.ü.NN. Das Gelände liegt derzeit weitgehend brach, Teilflächen werden als Lagerfläche bzw. Reitplatz genutzt.

### **7.2 Umweltbelange**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt (siehe Anlage)..

Wie im Umweltbericht unter Kapitel 1.3.4 näher erläutert befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine rechtlich geschützten Gebiete und Objekte. Der im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Lehrwald ist Teil des Vogelschutzgebiets „Korker Wald“, ca. 300m weiter östlich liegen zwei NATURA 2000-Gebiete. Die Schutzzwecke dieser Gebiete werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt (siehe Natura2000-VP (bhmp, 2020)). Rechtlich geschützte Biotope werden durch die Planänderung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Um zu überprüfen, inwieweit durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat gezeigt, dass verschiedene Betroffenheiten für Vögel (Star, Haussperling), Reptilien (Mauereidechse, Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke) vorliegen (siehe Anlage). Der weitere Untersuchungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Begehungen wurden im Laufe des Jahres 2019 durchgeführt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu erwarten sind. Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird wie folgt zusammengefasst<sup>3</sup>:

#### **Vögel**

Der Star brütet mit einem Brutpaar in einem Baum einer Gehölzreihe ganz im Westen des Geltungsbereiches. Der Haussperling brütet mit einer individuenreichen Kolonie in einem alten Umspannwerk. Auch an der großen Halle im Norden des Geltungsbereiches brüten einige Paare. Nach aktuellem Planungsstand liegen keine Betroffenheiten vor, da der Baum sowie die Gebäude im Geltungsbereich bestehen bleiben.

---

<sup>3</sup> Vergleiche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro bhm, Stand: 20.02.2020 in der Anlage

### **Fledermäuse**

Eine Betroffenheit von Fledermäusen im Geltungsbereich ergibt sich vorwiegend durch den Verlust essenzieller Jagdgebiete von Kleinem und Großem Abendsegler in den unbebauten zentralen Flächen des Geltungsbereiches sowie von Nahrungsflächen und essentiellen Leitstrukturen am Waldrand und entlang den linearen Gehölzstrukturen im Osten des Geltungsbereiches für Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus. Als Leitstruktur hat die östliche Gehölzreihe auch für die Wasserfledermaus eine Bedeutung, diese ist jedoch aufgrund der sehr geringen Nutzung nicht als essenziell für die Art anzusehen.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden der Waldrand sowie die östliche, lineare Gehölzreihe erhalten. Um Fernwirkungen in den Lehrwald zu minimieren, wird ein 30 m-Waldschutzstreifen festgesetzt sowie eine Außenbeleuchtung im Gewerbegebiet umgesetzt, die dem Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz für Außenbeleuchtungen entspricht. Der 30 m-Schutzstreifen wird zudem genutzt, um durch Gehölzpflanzungen Lichteinfälle in den Wald zu reduzieren.

Der Verlust von essenziellen Nahrungsflächen wird durch die Entwicklung von extensiven Mähwiesen mit vernässten Wiesenbereichen und randlichen Gehölzpflanzungen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches kompensiert. Diese Maßnahmen müssen vor Umsetzung der Bebauungsplanung erfolgen (vorgezogen funktionsfähige Ausgleichsmaßnahme).

### **Eidechsen**

Im Untersuchungsraum profitiert die Mauereidechse von anthropogenen Strukturen, welche durch regelmäßige Umnutzung immer wieder neu entstehen. Die Flächen werden von Vegetation Großteils freigehalten (Lagerflächen). Es ist davon auszugehen, dass die Mortalitätsrate aufgrund dieser Störungen (Schwerkraftverkehr, Umschichten der Brennholzstapel u. ä.) vergleichsweise hoch ist, durch außergewöhnlich gute Habitatqualität diese aber mehr als ausgeglichen wird. Es liegt somit, trotz vermutlich hoher Mortalitätsrate eine äußerst individuenstarke und gesunde Population vor. Hauptvorkommen liegen entlang des nördlichen Waldrandes mit stellenweise flächendeckender Besiedelung auch weit in das Untersuchungsgebiet hinein. Eine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos ist nach aktuellem Planstand aufgrund gleichbleibender Nutzungsdensität nicht zu erwarten. Bei Erhalt/Entwicklung des Waldsaums, der bereits derzeit abschnittsweise in den Geltungsbereich ragt, sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht erforderlich.

Die Zauneidechse kommt im Untersuchungsgebiet nur in suboptimalen Standorten vor. Da die Mauereidechse in der Regel konkurrenzstärker ist, sind alle thermisch günstigen Bereiche durch Mauereidechsen besetzt. Ausschließlich im stärker beschatteten Südteil des Untersuchungsgebietes sowie an der östlichen Gehölzstruktur und westlich des Geltungsbereiches entlang der straßenbegleitenden Gehölze kommt die Art in sehr geringer Individuendichte vor. Wenn

Eingriffe im Rahmen der Planung in diesem Bereich vermieden werden können sind keine Beeinträchtigungen für diese Art zu erwarten.

### **Amphibien**

Ein Vorkommen der Gelbbauchunke im Geltungsbereich ist gesichert. Die geringe Anzahl an Individuen ist auf das trockene Jahr 2019 zurück zu führen, wodurch es nur eine sehr geringe Anzahl an Kleinstgewässern gab. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche in Jahren mit durchschnittlichen Niederschlagsmengen deutlich mehr Temporärgewässer mit Laichmöglichkeiten bietet.

Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass im zentralen Teil des Geltungsbereiches potenzielle Kleinstgewässer verloren gehen. Zum Ausgleich dieser potenziell wegfallenden Laichgewässer sind künstliche Senken im Waldabstandstreifen anzulegen. Weiterhin ist die Tötung von Einzelindividuen in der Bauphase zu vermeiden. Dazu sind potenzielle Laichgewässer im Baufeld vor der Laichzeit zu verfüllen.

### **7.3 Boden- / Baugrundbeschaffenheit**

Im Zuge der Vorplanungen des zukünftigen Grundstücksnutzers wurde ein Baugrundgutachten für das Flurstück Nr. 5391/14 erstellt. Da dieses Grundstück aber nahezu den gesamten südlichen Geltungsbereich umfasst, können die Ergebnisse für den gesamten Geltungsbereich angenommen werden.

Die Oberbodenschicht besteht ab Geländeoberkante aus sandigen Schluffen und schluffigen Feinsanden mit organischen Beimengungen (Grasnarbe). Unter der Oberbodenschicht bzw. ab Geländeoberkante wird der Untergrund aus einer flächig aufgetragenen Auffüllung aus sandigen, zum Teil schwach steinigen Kiesen mit wechselnden Schluffanteilen sowie mit Fremdbestandteilen (Bauschutt, Backstein- und Betonbruch, Schwarzdeckenbruch) bis max. 10 Masse %, aufgebaut. Die Auffüllung wurde in variabler Mächtigkeit von 0,40 m bis in maximal 0,90 m angetroffen.

Unter der Auffüllung folgen Auelehme die aus feinsandigen Schluffen mit wechselnden Tonanteilen und zum Teil mit organischen Beimengungen besteht. Mit zunehmender Tiefe werden die Auelehme sandiger.

In einem Baggerschurf wurde ein unter den Auelehmen folgender Untergrund ab ca. 2,7 m unter Geländeoberkante aus gut wasserdurchlässigen quartären Kiesen. Es ist davon auszugehen, dass im oberen Bereich überwiegend die Sandfraktion bei wechselnden Feinkornanteilen dominiert und mit zunehmender Tiefe die Kiesfraktion der Hauptbestandteil des Bodens ist. Die Gesamtmächtigkeit liegt bei rund 20 m<sup>4</sup>.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in der künstlichen Auffüllung der Schicht ist aufgrund des heterogenen Aufbaus und der Möglichkeit des Auftretens von Schadstoffen nicht empfohlen.

---

<sup>4</sup> Auszug aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten für den Neubau einer Produktionshalle auf dem ehemaligen SIMM Gelände, IFAG GmbH, Stand: 16.10.2019 in der Anlage

**Begründung**

Die im Baufeld unter der künstlichen Auffüllung anstehenden oberflächennahen Auelehme der Schicht weisen erfahrungsgemäß kf Werte  $\leq 1 \cdot 10^{-6}$  m/s auf und sind als gering durchlässig bis sehr gering durchlässig einzustufen. Die Auelehme reichen im Bereich des Baufeldes bis in eine Tiefe von ca. 2,7 m unter Geländeoberkante und sind damit für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet<sup>4</sup>.

**7.4 Grundwasserstände**

Im Zuge des Baugrundgutachtens wurden auch die Grundwasserstände im Bereich des Baufeldes ermittelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, liegt die nächste amtliche Grundwassermessstelle mit langjährigen Ganglinienaufzeichnungen (GWM 3391 Legelshurst, Willstätt, 116/114-0) für den Zeitraum von 1967 bis 2019 in einer Entfernung von ca. 175 m südlich des Geltungsbereiches.

Aus den Niedrigst- und Höchstwasserständen der Messstelle GWM 3391 Legelshurst, Willstätt, 116/114-0 wurden im Zuge des Baugrundgutachtens<sup>5</sup> folgende maßgebende Grundwasserstände für den Geltungsbereich ermittelt:

Höchstwasserstand	ca. 138,45 m.ü.NN.
Niedrigster Wasserstand	ca. 136,30 m.ü.NN.
Mittelwert	ca. 137,15 m.ü.NN.

Die Auswertung der Grundwasserstände der letzten 10 Jahre ergibt an der nächstgelegenen Messstelle für den mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 138,20 m.ü.NN.

---

<sup>5</sup> Siehe auch Kapitel 5.3 und 7.4 des Ingenieurgeologischen Gutachtens für den Neubau einer Produktionshalle auf dem ehemaligen SIMM Gelände, IFAG GmbH, Stand: 16.10.2019 in der Anlage

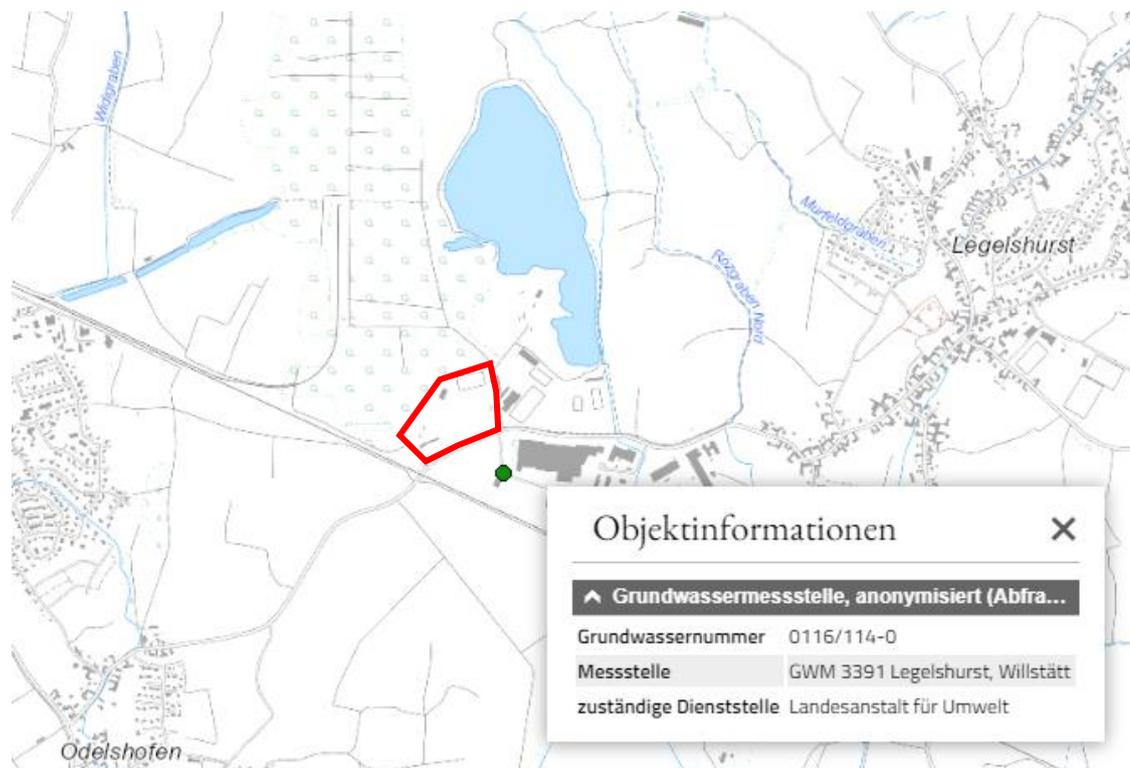


Abbildung 2: Grundwassermessstelle GWM 3391 Legelshurst, Auszug aus dem digitalen Umweltdaten- und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Internetabfrage: Februar 2020.

Es ist derzeit eine Bebauung auf Geländeniveau (ca. 139,50 m.ü.NN) mit einer maximalen Sockelhöhe von 0,80 m vorgesehen. Kellergeschosse sind nicht vorgesehen, die Gründungssohle (bei einer Bodenplatte von ca. 30 cm) läge somit bei ca. 139,20 m.ü.NN. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung im Grundwasser erfolgt.

## 7.5 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gewässer.

Das nächstliegende Gewässer, der Rinnbach, befindet sich ca. 350 m östlich des Geltungsbereiches.

## 7.6 Hochwasserschutz

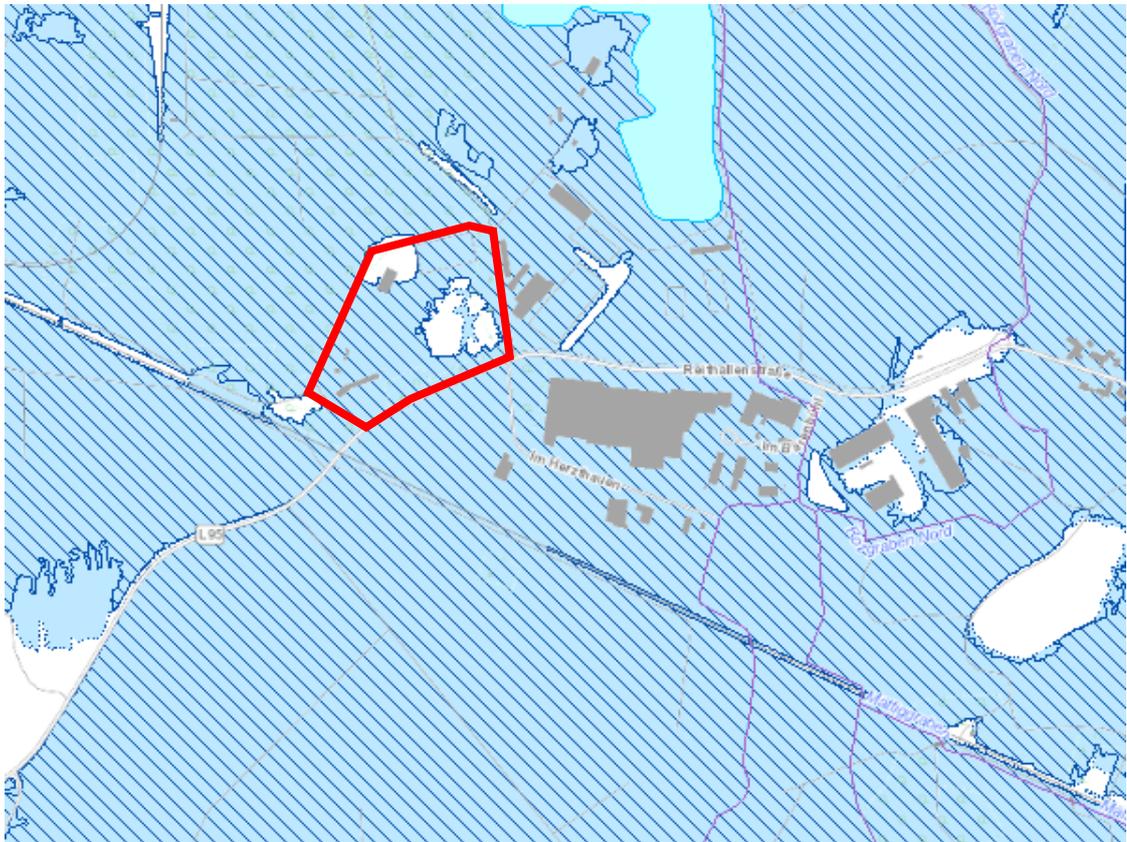


Abbildung 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und -tiefen) des digitalen Umweltdaten- und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Internetabfrage: Februar 2020

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das nahezu komplette Plangebiet eine Überflutungsfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  aus. Da es sich bei den nicht überfluteten Flächen um geringe Geländeerhöhungen in einem sonst überwiegend flachen Gelände handelt und eine geringe Geländemodellierung in Zuge der Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird vorsorglich der gesamte Geltungsbereich als Überflutungsfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  gekennzeichnet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis  $> HQ_{100}$  durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Nach dem neuen Hochwasserschutzgesetz II, welches am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78 b WHG) einzustufen. Bei dessen Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

## 7.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Der Altstandort des ehemaligen Sägewerks Simm, der sich auf diesem Gelände befundet hat, wurde nach einer Gefahrenverdachtsflächenerkundung 1999, im Februar 2000 unter fachtechnischer Begleitung saniert.

## 7.8 Immissionen / Emissionen

### Lärm

Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich jeweils in einer Entfernung von ca. 1 km am Ortsrand von Legelshurst im Osten bzw. am Ortsrand von Kehl-Kork im Westen. Auf Grund der großen Abstände und der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Durch die Zunahme des Verkehrs werden die Vorgaben einer "wesentlichen Änderung" gemäß 16. BImSchV auch nicht erfüllt<sup>6</sup>, so dass auch hier keine Lärmvorsorge zu treffen ist.

### Licht

Durch Lichteinstrahlung aus dem Gewerbegebiet in den angrenzenden Wald kann es zu Beeinträchtigungen für Fledermäuse kommen. Hier sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## 7.9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart empfohlen.

## 7.10 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und

---

<sup>6</sup> Siehe Verkehrsuntersuchung Baugebiet "Lehrwald" in Willstätt-Legelshurst, RS Ingenieure Achern, Stand: 27.03.2020 in der Anlage

Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **7.11 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Reithallenstraße (Landesstraße 95) und westlich der Straße "Am Reitplatz". Über diese Straße werden die Grundstücke auch erschlossen. Im bestehenden Bebauungsplan war ein Ausbau der Straße "Am Reitplatz" mit einer Breite von 6,50 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs auf der Ostseite mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen und wurde so in die aktuelle Planung übernommen. Zusätzlich sollen entlang der Straße "Am Reitplatz" auf der Westseite Senkrechtparkstände angeordnet werden, um Besuchern der Reitanlagen und Freizeitsportlern, die den angrenzenden Lehrwald und den Baggersee als Naherholungsgebiet nutzen insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende Parkmöglichkeiten zu bieten.

Nachrichtlich dargestellt war, außerhalb des Geltungsbereiches, der geplante Ausbau der Kreuzung Reithallenstraße (L95) / "Am Reitplatz" / "Im Herzthauen" zu einem Kreisverkehrsplatz. Dieser geplante Ausbau basierte auf der Annahme, dass durch das im Baugebiet "Lehrwald" geplante Logistikzentrum ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Zur Funktionsprüfung der vorhandenen Kreuzung bzw. zur Abschätzung eventuell erforderlicher Maßnahmen wurde im Vorfeld der Planungen von RS Ingenieuren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt<sup>7</sup>. Diese basieren auf den Daten einer 24-Stunden-Zählung vom 08.03.2018 sowie einer Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das geplante Baugebiet.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der zusätzliche Verkehr durch das Gewerbegebiet von dem Knotenpunkt ohne eine erhebliche Steigerung der Wartezeit sowie Verschlechterung des Verkehrsflusses aufgenommen werden kann. Die entstehende Zusatzbelastung ist so gering, dass sie keinen Einfluss auf die umliegenden Knotenpunkte und das Straßennetz hat. Eine Lärmvorsorge ist durch die Zunahme ebenfalls nicht erforderlich.

### **7.12 Ver- und Entsorgung**

#### **Entwässerung**

Die Ergebnisse der Bodenerkundungen lassen erkennen, dass eine Versickerung der unbelasteten Regenwässer nicht realisierbar ist<sup>8</sup>.

Der Generalentwässerungsplan für Legelshurst befindet sich derzeit in der Aufstellung und sieht für diese Fläche eine gedrosselte Einleitung der Regenwässer in den Regenwasserkanal in der Straße "Am Reitplatz" vor. Die Regenabflüsse sind auf die natürliche Regenabflusspende von 15 l/(s\*ha) zu begrenzen.

---

<sup>7</sup> Verkehrsuntersuchung Baugebiet "Lehrwald" in Willstätt-Legelshurst, RS Ingenieure Achern, Stand: 27.03.2020 in der Anlage

<sup>8</sup> Siehe Kapitel 7.4 aus dem Ingenieurgeologisches Gutachten für den Neubau einer Produktionshalle auf dem ehemaligen SIMM Gelände, IFAG GmbH, Stand: 16.10.2019 in der Anlage

### **Wasser / Strom / Gas / Telekom**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind im Bereich der Kreuzung Reithallenstraße (L 95) / "Am Reitplatz" / "Im Herzthauen" bzw. in der Straße "Am Reitplatz" bereits vorhanden. Von dort kann das Gebiet versorgt werden. Eine entsprechende Leitungsverlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

### **7.13 Abfallentsorgung**

Die Behälter zur Abfallentsorgung werden an der Straße "Am Reitplatz" zur Abholung bereitgestellt.

### **7.14 Bodenordnung**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Willstätt. Eine Bodenordnung wurde bereits im Vorfeld der Planungen durchgeführt und ist nicht mehr erforderlich.

## **8 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Da die Zielrichtung auf der Ansiedlung mittelständischen Gewerbes liegt, werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht mit der Produktion an Ort und Stelle im Zusammenhang stehen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, und Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da sie entweder einen hohen Publikumsverkehr erzeugen oder einen hohen Flächenverbrauch ohne Produktionsflächen und/oder Arbeitsplätze vorweisen. Außerdem soll hierdurch sicher gestellt werden, dass hier jetzt sowie bei eventuellen Nachnutzungen mit hoher Wahrscheinlichkeit „klassisches“ Gewerbe zum Zuge kommt. Darüber hinaus ist auch der Schutz der in den angrenzenden Waldflächen lebenden Fauna vor lärmemittierenden Nutzungen, insbesondere in den Nachtzeiträumen Grundlage für den Ausschluss.

Die Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand, unmittelbar angrenzend an umfangreiche Waldflächen und der damit verbundene Schutz des Landschaftsbildes war Grund für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO. Bei der Zulassung von Fremdwerbung wären negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu befürchten.

Auf einer untergeordneten Betriebsfläche soll ausnahmsweise der Verkauf von selbst produzierten Waren oder von Ersatzteilen zulässig sein, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ soll den Betrieben durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglichen.

### **8.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### **8.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Der Bebauungsplan weist, wie bisher, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Für die vorgesehene Nutzung sind mehrgeschossige Bereiche nur in geringem Maß für Verwaltungen und ähnliches erforderlich, weshalb die Geschossflächenzahl auch nicht auf das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 2,4 erhöht wird.

### **8.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der bisher bereits zulässigen Firsthöhe. Auf die gesonderte Festsetzung einer Traufhöhe wird zugunsten der flexibleren Nutzung zukünftig allerdings verzichtet.

Zur Vereinfachung und Verdeutlichung wird die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhe entspricht gerundet der Höhe des Geländes zuzüglich den bisher zulässigen 0,80 m Sockelhöhe und 15,00 m Gebäudehöhe. Für Anlagen zur solaren Energienutzung und für technische Aufbauten werden zulässige Überschreitungen definiert.

### **8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Die besondere, abweichende Bauweise wurde auf Grund der bereits bestehenden ersten Gebäudeentwürfe der späteren Nutzer festgelegt. Bisher war im Bebauungsplan aber die Überschreitung der nach § 22 BauNVO in der offenen Bauweise definierten Länge von maximal 50 m unbegrenzt zugelassen. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen kann das auch weiterhin zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 100 m.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) / Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden größtmöglich ausgewiesen, um den Grundstücksnutzern eine optimierte Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stell- und Lagerplätze mit versickerungsfähigen Belägen.

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

Gemäß § 4 Abs. 3 ist für Gebäude ein Abstand von 30 m zu Wäldern einzuhalten. Hierzu wird eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche auf den Privatgrundstücken, die von Bebauung freizuhalten ist, jeweils in einer Breite von 15 m festgesetzt. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil mit F1 gekennzeichnet.

### **8.6 Entlang der Landesstraße 95 dürfen gemäß § 22 StrG in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden. Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil mit F2 gekennzeichnet. Eine Ausnahmegenehmigung kann durch das Straßenbauamt des Landratsamtes Ortenaukreis, das in Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg entscheidet, erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen**

**Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straße "Am Reitplatz" ist als Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) festgesetzt. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs auf der Ostseite mit einer Breite von 1,50 m. Die Aufteilung der Verkehrsflächen kann im Zuge der weiteren Fachplanung aber geändert werden und hat hier nur nachrichtlichen Charakter.

Entlang der Straße sind ergänzend Senkrechtparkplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze) festgesetzt.

Im Westen ist eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Waldweg) festgesetzt. Diese dient der Sicherung des bereits bestehenden, unbefestigten Waldweges.

**8.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Für die Entwässerung ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Die Regenwässer von Dachflächen und unbelasteten Stellplatzflächen sind zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Kanal in der Straße "Am Reitplatz" einzuleiten. Die Regenwasserabflüsse sind auf  $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  zu drosseln. Das Volumen des Regenrückhaltesystems ist mit dem ermittelten Drosselabfluss für ein 10-jährliches Regenereignis zu berechnen. Die Berechnungen sind für sämtliche Regendauern von 15 Minuten bis 72 Stunden durchzuführen (siehe DWD 2000 - Kostra-Atlas). Maßgebend für die Ermittlung des Rückhaltevolumens ist die ungünstigste Regendauer.

Sofern eine direkte Einleitung wasserrechtlich nicht zulässig ist, sind die Wässer vor einer Einleitung in den Kanal auf dem jeweiligen Grundstück zu klären (z. B. durch den Einbau einer Schmutzfangzelle mit Ableitung des Erstverwurfes in den Schmutzwasserkanal). Für das Bewertungsverfahren und die Auswahl der Behandlungsanlage sind die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg" maßgebend. Der Kanal mündet weiter nördlich in einen bestehenden Graben. Zur Sicherung der Funktionsweise wird deshalb für das Bewertungsverfahren eine Einleitung der Regenwässer mit maximal 10 Gewässerpunkten zugelassen, dies entspricht der Einstufung des Grabens als zeitweise trockenfallendes Gewässer, das teilweise, bei ungünstigen Untergrundverhältnissen, versickert.

Das vorgesehene System ist auch im Generalentwässerungsplan, der sich in der Aufstellung befindet, so berücksichtigt.

Als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis  $5^\circ$  eine Dachbegrünung sowie die Anlage von Zisternen zur Minimierung des Brauchwasserverbrauches für die Bewässerung von Grünflächen empfohlen (siehe Hinweise zu den Festsetzungen unter Punkt 4.3.).

### **8.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Alle nicht überbauten Flächen oder als Grünflächen explizit ausgewiesene Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Hierbei steht die Funktion für Natur und Umwelt im Vordergrund, weshalb reine Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen unmittelbar am Gebäude) nicht zulässig sind.

### **8.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)**

#### **HQ extrem**

Im Bebauungsplan sind HQextrem-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risiko-gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

### **8.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Minderung der Bodenversiegelung und dem Erhalt wichtiger Bodenfunktionen wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze) deren Regenwässer unbelastet sind, soweit technisch möglich mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Diese Einschränkung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Teilflächen des Untergrunds einer Bodenverbesserung unterzogen werden sollen. Je nach Art und Ausführung können eindringende Oberflächenwässer hier schädlich sein. In diesem Fall ist eine Versiegelung auch der PKW-Stellplätze zulässig.

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen, Dachinstallationen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb werden für Dacheindeckungen und Dachinstallationen keine unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei zugelassen. Alternativen

**Begründung**

hierzu sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

Zur Minderung von beeinträchtigenden Lichtwirkungen in den Lehrwald ist entlang des Waldrandes auf einer Breite von 10 m ein Strauchsaum aus schnellwachsenden, standortheimischen Pflanzen anzulegen.

Eine Flächenversiegelung ist, zur Sicherung der Mauereidechsenbestände, innerhalb des Waldabstandstreifen nicht zulässig, eine Nutzung des privaten Flächenanteils (15 m) als unbefestigte Lagerfläche ist hingegen zulässig.

**Externe Maßnahmen / CEF-Maßnahmen**

Die im Süden und Südosten, außerhalb des Geltungsbereichs, liegenden Habitate der Zauneidechse werden erhalten. Der kleinflächige Verlust innerhalb des Geltungsbereiches wird kompensiert durch die Ausbringung von 20 Reisigbündeln auf einer Länge von 260 m parallel zur Landesstraße. Die Funktion ist durch ein Monitoring 3 Jahre lang zu überwachen.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Aufwertung von Biotoptypen und Boden) sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (Entwicklung von Nahrungshabitaten) werden 30.000 Ökopunkten aus der im Antragsverfahren befindlichen Ökotoptomaßnahme der Gemeinde Willstätt– Gemarkung Legelshurst im Gewann "Mattloh" auf Flst.Nr. 1372 dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahme sieht die Entwicklung von extensiven Mähwiesen mit vernässten Wiesenbereichen und randlichen Gehölzpflanzungen sowie die Anlage von Habitatäckern aus Intensiväckern und Stilllegungsflächen vor. Die Maßnahme trägt zu einem günstigen Erhaltungszustand des NATURA-2000-Gebiets bei.

Maßnahmenbeschreibung:

- Mähgutübertragung von Wiesen mit gewünschten Zielarten
- Entwicklungspflege durch mehrmalige Mahd
- Dauerpflege durch zweischürige Heuwiesennutzung mit 20% Brachestreifen
- Die Habitatäcker werden mit doppeltem Reihenabstand eingesät und nicht gedüngt

CEF-Maßnahme A1: Zum Erhalt der Gebbauchunkenpopulation sind im 30 m Abstandstreifen zum Lehrwald mindestens 8 Kleinstgewässer in Form von Wagenspuren oder ähnlichem anzulegen. Der Boden in diesen Bereichen ist zu verdichten oder mit einem Lehmschlag abzudichten. Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich, die Funktion ist durch ein Monitoring 3 Jahre lang zu überwachen. Die Maßnahme muss **vor** dem Eingriff funktionsfähig sein.

CEF-Maßnahme A2: Der Verlust von essenziellen Nahrungsflächen wird durch die oben genannte Entwicklung von extensiven Mähwiesen mit vernässten Wiesenbereichen und randlichen Gehölzpflanzungen sowie Habitatäckern im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches kompensiert. Die Maßnahme muss **vor** dem Eingriff funktionsfähig sein.

**Begründung**

CEF-Maßnahme A3: Im Vorgriff auf einen möglichen zukünftigen Gebäudeabriss oder -umbau werden Maßnahmen zur Überprüfung und ggfls. zum Ausgleich entfallender Brutstätten festgesetzt.

**8.11 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Als Ausgleich und zur Minimierung der klimatischen Belastung wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die Anordnung auf dem Grundstück wird freigestellt, da hier betriebsorganisatorische Gesichtspunkte eine wichtige Rolle spielen. Allerdings wird die flächige Überstellung großer Hof- und Lagerflächen zur Verschattung empfohlen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden, soweit baurechtlich möglich, Maßnahmen festgesetzt. Vorgaben ohne bodenrechtlichen Bezug, Maßnahmen zur Baudurchführung und ähnliches werden als Hinweise mit aufgenommen.

Der Waldrand des Lehrwaldes wird zum Schutz von Brutstätten wertgebender Vogelarten sowie dem Schutz von Fledermaushabitaten erhalten. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wurde aus diesem Grund verkleinert und auf den bestehenden Waldrand begrenzt. Der Gehölzriegel an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls erhalten (M1) um, über die vorgenannten Schutzziele hinaus, die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse zu sichern.

Zum Schutz eines Staren-Brutpaares wird ein Höhlenbaum einer Gehölzreihe ganz im Westen des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Muss der Baum dennoch entfernt werden, ist die Bruthöhle an anderer Stelle zu ersetzen.

**9 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften****9.1 Dächer**

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen entsprechen weitgehend den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes.

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas wird für die Dacheindeckung ein Rückstrahlungsfaktor („Albedo“) von mind. 0,85 festgelegt darüber hinaus wird die Begrünung der Dächer empfohlen (siehe Hinweise unter Punkt 4.3).

**9.2 Werbeanlagen**

Zur städtebaulichen Einbindung und zum Schutz der angrenzenden Freiflächen und der dort vorhandenen Fauna werden Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

### **9.3 Grundstücksgestaltung**

Zur Sicherung frühzeitiger Überlegungen zur Grundstücksgestaltung und das Einbinden von Freiflächen (z. B. Versickerungsflächen) in die Gesamtkonzeption ist dem Bauantrag ein entsprechender Freianlagenplan beizulegen.

### **9.4 Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Vorgaben für die Beleuchtung Gebäuden und Außenflächen gemacht.

### **9.5 Einfriedungen**

Auf Grund der unmittelbaren Waldnähe soll eine Mindestdurchgängigkeit für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Feldhase, Fuchs oder Igel erhalten bleiben.

## **10 Verfahrensvermerke**

### **10.1.1 Aufstellungsbeschluss:**

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 29.07.2020 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Willstätt beschlossen und am 31.07.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht.

### **10.1.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 31.07.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

### **10.1.3 Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 30.08.2019 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 07.10.2020 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 09.10.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von 19.10.2020 bis 20.11.2020 ausgelegt.

### **10.1.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

### **10.1.5 Abwägung und Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 17.11.2021 als Satzungen beschlossen.

### **10.1.6 Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

## 11 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstätt, den

Achern, den



## 12 Anlagen

1. Verkehrstechnische Untersuchung (RS Ingenieure – Stand: 27.03.2020)
2. Ingenieurgeologisches Gutachten für den Neubau einer Produktionshalle auf dem ehemaligen SIMM-Gelände in Willstätt-Legelshurst (IFAG, Willstätt – Stand: 12.03.2020)
3. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (bhm, Bruchsal – Stand: 23.09.2020)
4. Umweltbericht (bhm, Bruchsal – Stand: 22.09.2020) einschl. Anlagen
5. Natura 2000 – Vorprüfung (bhm, Bruchsal – Stand: 27.02.2020)