

# STADT LEIMEN

## Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Süd II - 2.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 15.12.2020

## ENTWURF

SCHÖFFLER  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II - 2.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Leimen hat am XXX aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 Abs.1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II - 2.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom XXX maßgebend.

#### § 2

##### Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd II“ betrifft die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und den zeichnerischen Teil.

#### § 3

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

###### Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Einschätzung	in der Fassung vom 02.09.2020
CEF-Maßnahme Zauneidechsen	in der Fassung vom 09.11.2020
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung von Juli 2020

#### § 4

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 5

##### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

###### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Leimen, den.....

.....

Oberbürgermeister Hans D. Reinwald

# A

**Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans** (siehe separate Planzeichnung)

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- Im Teilbereich A1 ist maximal ein Verbrauchermarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke zulässig. Im Übrigen werden gem. §1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Reformwaren
  - Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
  - Schnittblumen
  - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren / Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien
  - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Schirme
  - Orthopädie
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Sportartikel (incl. Bekleidung)
  - Nähmaschinen und Zubehör
  - Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik, Kunst, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl-, Stahlwaren
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
  - Musikinstrumente, Tonträger
  - Optische und feinmechanische Erzeugnisse
  - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten
  - Elektrowaren (braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik, Computer
  - Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Beleuchtungskörper
  - Fahrräder und –zubehör

(Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Leimen, Sept. 2009)

- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Unternehmen stehen und die Verkaufsfläche mit den zuvor genannten Sortimenten 200 qm nicht übersteigt, zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. §1(5) BauNVO ausgeschlossen.
- In Anwendung von §1(6) BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- In Anwendung von §1(6) und (8) BauNVO sind Tankstellen in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilbereich B unzulässig.
- Die nach §8(3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden auf die Höchstzahl von 2 je Baugrundstück beschränkt. Betriebswohnungen als separate Wohngebäude sind unzulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen, die Geschossflächenzahlen und die Gebäudehöhen jeweils als Maximalwert gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.
- Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist OK Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) in Grundstücksmitte. Wenn an mehrere Seiten des Grundstücks Erschließungsstraßen angrenzen, gilt der jeweils niedrigere Wert.
- Die Gebäudehöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Lüftungsanlagen, darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einhalten. Von diesem Mindestabstand kann abgesehen werden, sofern die Anlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

## **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teil gilt die abweichende Bauweise a1 oder a2. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- In der abweichenden Bauweise **a1** sind Gebäudelängen bis zu 70m, bei **a2** sind Gebäudelängen bis zu 150m zulässig.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- Überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür jeweils festgesetzten Fläche zulässig.

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, sowie die notwendigen Erschließungsflächen zulässig.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB )

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten zu lagern. Diese dürfen eine Schütthöhe von max. 2 m aufweisen und sind vor Vernässung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser werden unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Material für Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenrohre ausgeschlossen, Dachflächenwasser von Betrieben, die durch ihre Produktion umweltschädliche Emissionen verursachen, darf nicht versickert werden.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden. Werden die Dachflächen zur Gewinnung von regenerativen Energien bsp. Solarenergie durch Photovoltaik-Anlagen genutzt, kann ein Verzicht auf die Dachbepflanzung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Zur nächtlichen Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HOL) wird ausgeschlossen.
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Gebiets, hat als Ausgleich für den Revierverslust für die Offenlandarten Neuntöter (*Lanius collurio*) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), eine Gehölzpflanzung in Form einer Strauchhecke (ca. 5 x 20 m, auch als Ergänzungspflanzung möglich) in Offenland zu erfolgen. Zu verwenden sind standortheimische Sträucher, wobei mindestens 10 Pflanzen als Heister zu pflanzen sind.
- Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse ist bei Baumfällungen pro entfallenen Baum ab 30 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten, Qualität Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, 12-14 cm, im Plangebiet durchzuführen. Der langfristige Verlust von potentiell geeigneten Fledermausquartieren im Gehölzbestand ist durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen an Bäumen (nicht an Gebäuden) im Plangebiet auszugleichen.
- Errichten eines fachgerecht hergestellten Schutzzauns für Reptilien, entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Der Zaun muss das Abwandern von der Eingriffsfläche ermöglichen. Seine Funktionsfähigkeit ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, entlang der nach § 33 NatSchG geschützten Feldgehölze, ist vor dem Schutzzaun für Reptilien ein Bauzaun zu errichten.
- Zauneidechsen, die sich innerhalb der Eingriffsfläche bzw. des Schutzzaunes befinden sind abzufangen und auf die Ausgleichsfläche umzusiedeln.

- Herstellen einer Ausgleichsfläche für Zauneidechsen:

Auf dem Flurstück Nr. 5955 ist eine Ausgleichsfläche für Zauneidechsen herzustellen.

- Anlage von Reisighaufen:

Auf der gesamten Fläche sind im Abstand von ca. 50 m Strukturelemente aus Holz und Reisig anzulegen. Dabei sind dickere Stämme und Reisig zu mischen und aufzuschichten. Diese Haufen sind in einer Höhe von ca. 1,50 m und mit einem Durchmesser von ca. 2 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Material: örtlich vorhandenes Holz

- Anlage von Eidechsenhabitatstrukturen:

Zwischen den Reisighaufen sind insgesamt drei Eidechsenhabitatstrukturen anzulegen. Diese bestehen zum einen aus südexponierten Sandlinsen mit einer Größe von 1- 2 m<sup>2</sup> und einer Aufbauhöhe von ca. 30 cm (20 cm unter OK Gelände, 10 cm über OK). Die Herstellung erfolgt mit Flusssand. Dieser kann mit dem anstehenden Substrat gemischt werden, jedoch muss das Substrat leicht grabbar bleiben. Die Flächen sind locker mit feinem Reisig abzudecken. Nördlich im direkten Anschluss daran entstehen Winterquartiere. Sie müssen eine Tiefe von ca. 80 cm aufweisen und eine Flächengröße von ca. 3-4 m<sup>2</sup> haben. Die Grube wird mit einem Flusssand/Holz/Steingemisch oder einem Schotter-Steingemisch bis zum Bodenniveau aufgefüllt. Der Aushub der Grube kann nördlich der Struktur verbleiben. Auf diese Materialien werden Starkholzstapel aufgeschichtet.

Material: Flusssand, anstehender Unterboden, Schotter und Bruchsteine aus Sandstein oder anderen örtlich vorkommenden Materialien (Steingröße 100-300 mm) sowie Grob- und Starkäste oder Wurzeln.

Die Randbereiche sind mit einer Wiesensaatgutmischung (Rieger-Hofmann, Blumenwiese Nr. 1) einzusäen. Ergänzend ist jeweils südlich der Strukturelemente das Fräsen von ca. 5 x 5 m großen Flächen vorgesehen, in die ebenfalls eine Wiesensaatgutmischung einzubringen ist.

Im Bereich der Reisighaufen sind auf einer Fläche von ca. 4 x 4 m Sträucher im Pflanzabstand 1 x 1 m einzupflanzen. Diese sollen die Reisighaufen langfristig ersetzen. Vorzusehen sind:

- je 4 Cornus sanguinea, 40-60 cm
- je 4 Ligustrum vulgare, 40-60 cm
- je 4 Prunus spinosa, 40-60 cm
- je 4 Sambucus nigra, 40-60 cm

- Errichten eines Eidechsenchutzzauns

Entlang des asphaltierten Weges im Norden und teilweise entlang des Wirtschaftswegs im Osten ist der vorhandene Eidechsenchutzzaun wieder hergerichtet und entlang des Asphaltweges nach Westen hin verlängert.

Länge: ca. 70 m



Abb. : Fläche der CEF-Maßnahme für die Zauneidechsen.

## 8 Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB )

- Innerhalb von Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sollen eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich. Sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird, können die Bäume ausnahmsweise auch außerhalb der Parkplatzflächen gepflanzt werden.



- Auf der unbebauten Grundstücksfläche soll je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche im Bereich der unbebauten Flächen ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden.
- Die Vegetation ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anlage der Vegetationsflächen ist in angemessener zeitlicher Frist vorzunehmen. Für die verschiedenen Flächenkategorien werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
  - Straßenbegleitgrün/Pflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen: eine Vegetationsperiode nach Trassenbau bzw. Beginn der Erschließung des Gewerbegebiets;
  - Grünflächen auf den Baugrundstücken: eine Vegetationsperiode nach Erstellung des Rohbaus von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen;
  - Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

**Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgäre	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- Entlang der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ist eine Reihe hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Folgende Arten können Verwendung finden:

Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia "Pallida"	Kaiserlinde

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Feldgehölze (Baumhecken) auszubilden. Der Anteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung darf 1 Hochstamm oder 1 Heister je 100 qm Pflanzfläche nicht unterschreiten. Die Bäume sind überwiegend zu kleinen Gruppen von 2 - 5 Stück zusammenzufassen. Sträucher sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von max. 1,5 m zu begründen.
- Sie sind von jeglicher Überbauung freizuhalten, wobei Einfriedungen ausgenommen sind.

## 9 Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Das im Bereich der Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsflächen zuzuführen und dort über die belebte Bodenschicht zu versickern. (30 cm Oberboden und Rasenbewuchs). Gegebenenfalls ist die obere 1 bis 2m mächtige Bodenschicht im Bereich der Mulden auszutauschen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Dachflächenwasser von Betrieben, die durch ihre Produktion umweltschädliche Emissionen verursachen, darf nicht versickert werden. Die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten (S. u. Hinweise)
- Zulässig ist auch das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen zur Nutzung für die Bewässerung von Grünanlagen.
- Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.
- Auf Flächen mit Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Altablagerungsfläche "Kleine Waid" .

## 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

### 10.1 Straßenverkehrslärm

- Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wand-

größen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

- Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## 10.2 Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen

- Das Bebauungsplangebiet wird in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Es sind in den Teilflächen, gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil, nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m<sup>2</sup> der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.
- Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
  - Teilfläche A I - LEK= 57/40 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 2405,98 m<sup>2</sup>
  - Teilfläche A II - LEK= 57/40 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 5335,48 m<sup>2</sup>
  - Teilfläche B I - LEK= 59/52 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 98866,51 m<sup>2</sup>
  - Teilfläche B II - LEK= 60/50 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 15069,26 m<sup>2</sup>
  - Teilfläche B III - LEK= 60/45 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 11174,65 m<sup>2</sup>

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

## 11 Führung von Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 14 und § 9(2) BauGB

- Für die im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommene 20kV-Leitung wird festgesetzt, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer als 15° , bei solchen mit flachem oder flach geneigtem

Dach gleich oder kleiner als 15° von 5 m, einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen. Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

**12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.
- Im Bereich des im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzstreifens der 110kV-Leitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers in Verbindung mit folgenden festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Festsetzungen:
  - Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
  - Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.
  - Auf weitere Vorschriften im Kapitel D Hinweise wird verwiesen

**13 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zu dulden:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

# C

## Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

### 1 Dächer

- Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach
- Zulässige Dachneigung: max. 30°
- Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige) sind nur als Ausnahme zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind und eine Höhe von 1,0m nicht übersteigen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Von diesem Mindestabstand kann abgesehen werden, sofern die Anlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Sie sind durch entsprechende Abschirmungen (Bepflanzung, Bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen, soweit dies aufgrund der topographischen Verhältnisse vertretbar erscheint.
- Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht für Stellplätze oder Zufahrten genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. (Vorgartenzone)

### 3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbesammelanlagen, die in Abstimmung mit der Stadt konzipiert wurden.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht ist generell unzulässig.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung wie Leuchtreklamen und Fahnenreihen zur freien Landschaft sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes generell ausgeschlossen.

#### Werbeanlagen an Gebäuden

- Werbeanlagen sind nur im Bereich der Wandflächen und auf Vordächern, nicht aber im Bereich der Dachflächen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von max. 5,0 % der jeweiligen Gebäudeseite, bei direktem Auftrag auf die Wand bis zu maximal 10 % der jeweils betroffenen Wandfläche zulässig.

**Freistehende Werbeanlagen**

- Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe der Betriebsgebäude nicht übersteigen. Ausgenommen davon sind Fahnenmasten.
- Die Fläche einer freistehenden Werbeanlage darf 20qm nicht übersteigen.

**4 Einfriedungen**

- Einfriedungen und Tore sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 1,0 m zurückzusetzen und in die Grünanlage einzubinden.

**5 Erfordernis Kenntnisgabe für Freiflächengestaltungspläne**

- Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

# D

## Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Altlasten / Baugrund

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Flst. Nr. 5948 und 5364/1 die Altablagerung "Kleine Waid" (Obj. Nr. 472).

Die Altablagerung "Kleine Waid" wurde 2002 durch die Bewertungskommission des Rhein-Neckar-Kreises auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse als so genannter "B-Fall" (Belassen auf Wiedervorlage) eingestuft. Insbesondere beim Schadstoffparameter Kalium wurde ein relevanter Schadstoffaustrag aus dem Deponiekörper nachgewiesen. Die übrigen auffälligen Schadstoffparameter (Eisen, Mangan, Ammonium) wurden bereits im Grundwasserzustrom in auffälligen Konzentrationen gemessen. Ein unmittelbarer weiterer Handlungsbedarf – bzw. Erkundungsbedarf wurde durch die Bewertungskommission nicht gesehen. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass es durch die früheren Ablagerungen offensichtlich zu lokalen Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist. Bei zukünftigen Erdarbeiten auf der Fläche Obj. Nr. 472 ist deshalb mit entsorgungsrelevantem Erdmaterial zu rechnen. Eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung wird für erforderlich gehalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorhanden sein können. Falls im Zuge der Erschließung von neuen Gewerbeflächen überschüssiges Bodenmaterial anfällt, ist es nicht auszuschließen, dass dieses Material nicht frei wieder verwertbar ist bzw. entsorgt werden muss.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen, die Arbeiten sind einzustellen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 Entwässerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen durchlässigen Oberboden (Kf-Wert von 10-5 bis 10-6) zu erfolgen, Grundwasserabstand mindestens 1 m, maximale Einstauhöhe 30 cm. Die Größe der Mulde soll 10 % der angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Gegebenenfalls ist die obere

bindige Bodenschicht von 1-2m Mächtigkeit auszutauschen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von einzelnen befestigten Flächen über 1.200m<sup>2</sup> ist dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist gegebenenfalls getrennt abzuleiten.

#### **4 Rodungsarbeiten**

Zu beseitigende Gehölzbestände dürfen gemäß § 29 NatSchG BW nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September gerodet werden, um Störungen und Gefährdungen der Tierwelt weitgehend zu vermeiden.

#### **5 Erhaltungsmaßnahmen für Straßenbäume**

Für Bäume, die auf Grund der Trassenführung erhalten werden können, aber durch den Baubetrieb gefährdet sind, sind gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 geeignete Maßnahmen zu treffen, die sowohl den Schutz von Stammbereich und Ästen vor Beschädigungen gewährleisten als auch den Wurzelbereich vor Verdichtung oder Überschüttung schützen. Zu entfernende Äste und Wurzeln sind sachgerecht zu schneiden und zu behandeln.

#### **6 Erdgasversorgung**

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass eine Erschließung der Gewerbeflächen mit Erdgas nur durchgeführt werden kann, wenn die erforderliche Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

#### **7 110kV-Leitung**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bereich der 110kV-Leitung folgende Regelungen zu beachten:

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, vom Mastfundament aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. dem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - des Leitungsträgers einzuhalten.

Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entspre-



chend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der "Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

## **8 Hochwasser**

Es wird auf § 65 Abs. 3 Wassergesetz Ba-Wü i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG hingewiesen: „Zuständige Behörde im Sinne des § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG ist die Gemeinde. Der zeitgleiche Ausgleich des Verlusts von verlorengelassenem Rückhalteraum (§ 78 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1a WHG) kann über ein Hochwasserschutzregister erfolgen, dem kommunale Maßnahmen zur Schaffung von Rückhalteraum zum Ausgleich zu Grunde liegen. Das Hochwasserschutzregister führt die Gemeinde. Die Gemeinde kann durch Satzung insbesondere regeln

1. das Anlegen und Führen des Hochwasserschutzregisters,
2. die Durchführung des Ausgleichs im Einzelfall,
3. die Kostenerstattung.“

## **9 Bundesstraße / Kreisstraße K 4155**

Hinsichtlich der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B3 und Kreisstraße K 4155 sind die Anbaubeschränkungen der einschlägigen Richtlinien zu beachten.

# E

## Begründung

### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Leimen besteht in der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, wodurch das Arbeitsplatzangebot ausgebaut und gesichert werden soll. Das bestehende Baurecht der gewerblichen Flächen im östlichen Teil des GE Süd II wurde bisher nicht umgesetzt. Nun soll ein Teil der Flächen durch einen konkreten Investor aktiviert werden. Aus diesem Grund ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan an die neuen Bedürfnisse anzupassen. Dafür soll die bisher geplante Erschließungsstraße nach Norden verschoben werden und südlich davon ein zusammenhängendes Baufenster entstehen. Zudem sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung geringfügige Änderungen im Bereich des Kreisels (Anschluss an Bundesstraße B3 und Kreisstraße K4155) eingearbeitet werden. Das Verfahren der Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

In der vorliegenden Planung wird die geplante Erschließungsstraße nach Norden verlegt, wodurch die ehemals getrennten Baufenster, südlich der Erschließungsstraße, zu einem Baufenster zusammengefasst werden. Das Flächenverhältnis zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche bleibt dabei nahezu gleich. Dadurch, dass im restlichen Bereich des Geltungsbereichs keine Änderung an den bestehenden Festsetzungen gemacht werden, wird davon ausgegangen, dass der gesetzliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 qm nur auf den Umfang der Änderung bezogen werden kann. Die überbaubare Fläche des zusammenhängenden Baufensters liegt bei rund 18.500 qm.

Somit lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen des Bereichs, der von der Änderung betroffen ist, liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

### 3 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 8,38 ha.

### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

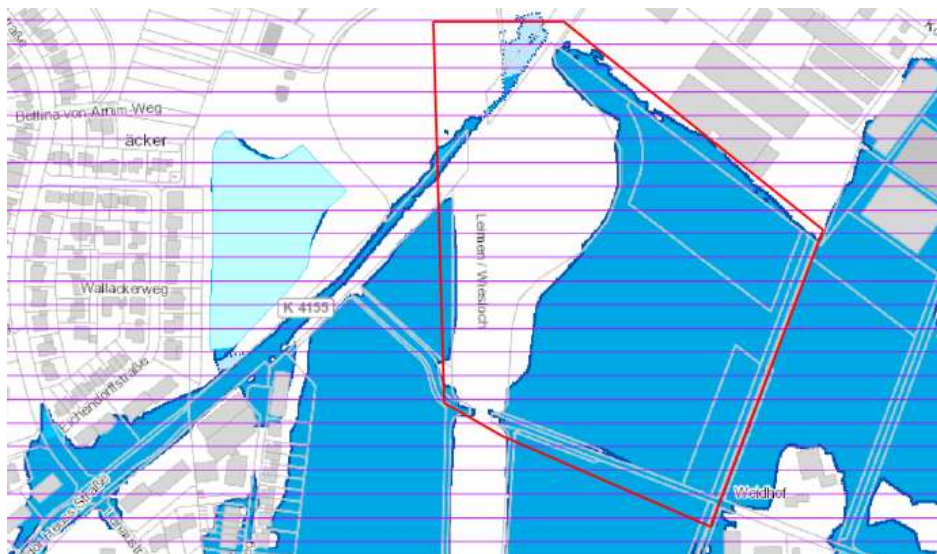
### 5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Süden von Leimen an der Kreuzung der Bundesstraße B3 und der Kreisstraße K 4155. Das Planungsgebiet ist, abgesehen von den Böschungflächen der B3, die in diesem Bereich auf einem Damm verläuft, topographisch eben.

Der südöstlich des Knotenpunktes gelegene Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich nördlich des Knotenpunktes wird als Verbrauchermarkt (bestehendes Gebäude) und als Stellplatzfläche genutzt. Nördlich daran schließt sich Wohnbebauung an. In diesem Bereich befand sich ehemals eine Kiesgrube (Altlastenverdachtsfläche, siehe Hinweise). Im Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd – Richtung eine 20 KV- Freileitung, die nördlich des geplanten Kreisverkehrs bereits unter die Erde verlegt wurde.

### 6 Überschwemmungsgebiet – Hochwasser

Der Teilbereich B des Geltungsbereichs ist gemäß der Hochwasserrisikokarte als Überflutungsfläche HQ100 gekennzeichnet.



Auszug Hochwasserrisikokarte, Quelle: LUBW

Gemäß § 78 Absatz 3 des Hochwasserschutzgesetzes sind unter anderem bei der Änderung von Bebauungsplänen folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die damit einhergehenden Anforderungen sind im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhaben umzusetzen.

Zudem wird auf § 65 (3) des Hochwasserschutzgesetzes hingewiesen:

**Ergänzung durch Stellungnahme Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis im Rahmen der Offenlage.**

## **7 Artenschutzrechtliches Gutachten**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Büro Plessing, Heidelberg, im September 2020 ein artenschutzrechtliches Gutachten für das Gebiet erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

*Bezüglich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter sowie weiteren Tiergruppen werden nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es ist somit keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich.*

*Gemäß der Ausführungen in Kapitel 5.1 (Vögel) werden nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen projektbedingt auf europäische Vogelarten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Projekt erfüllt. Es ist somit keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich.*

*Bezüglich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten werden nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es ist somit keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erforderlich.*

*Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand derzeit kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes darstellen.*

## **8 Immissionsschutz**

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans wurde im Juli 2020 ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Köhler, Leutwein und Partner, Karlsruhe erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd II" in Leimen wurde, unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms der B 3, der K 4155 sowie einer Planstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes und des Gewerbelärms von zu erwartenden Verbrauchermärkten oder Gewerbeflächen, eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ergänzend der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.*

### **Straßenverkehrslärm**

*Durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes mit zusätzlichen Abfahrten und dem erhöhten Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ergeben sich für die maßgebliche Bebauung am*

nächsten zu den Verkehrslärmemittenten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Für den Prognose-Planfall ergeben sich gegenüber dem Prognose-Nullfall Erhöhungen um maximal 0,3 dB(A), die damit in einer keinesfalls relevanten Größenordnung liegen. Bei Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung auf den Gewerbeflächen ergeben sich für die untersuchten Wohnbebauungen Verminderungen der Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung. Innerhalb der Bebauungsplanflächen sind für die am nächsten zu den Hauptlärmemittenten B 3 und K 4155 liegenden Gebäudefronten passive Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan vorzusehen. Bei Anordnung von Betriebswohnungen oder Sozialräumen sind die Außenbauteile mit den Vorgaben entsprechenden Schalldämmmaßen zu bemessen.

### **Gewerbelärm**

Für die zukünftigen Gewerbeflächen nördlich und südlich der K 4155 wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Ansatz von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt. Für den Tageszeitraum ergeben sich dabei keine besonderen Einschränkungen der Geräuschenstehung für Gewerbegebiete. Für den Nachtzeitraum sind im Besonderen auf den nördlichen Teilflächen Einschränkungen erforderlich, sodass im Außenbereich hier nur in geringem Umfang bzw. keine Betriebstätigkeiten möglich sind. Im südlichen Bereich sind noch Betriebstätigkeiten im geringfügigen bzw. gewissen Umfang auch im Außenbereich möglich.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen ist mit keinen unzumutbaren Lärmbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes oder für die vorhandenen Wohnbebauungen im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplangebietes zu rechnen.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

### **Kreisverkehr**

Bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes wurde von einem Durchmesser von 40 m ausgegangen, da es sich hier im Endausbau um einen 5-strahligen Knotenpunkt handelt.

Im Weiteren wurden die Abmessungen der Kreisfahrbahn wie der Zufahrt entsprechend dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehrsplätzen, Ausgabe 2006, eingetragen.

Grundsätzlich werden bei diesem Kreisverkehrsplatz auch alle Anforderungen an Kreisverkehrsplätze aus dem Merkblatt berücksichtigt.

Bei der Unterführung unter der B 3 ist heute eine erheblich Fahrbahnbreite vorhanden. Diese kann künftig deutlich reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Mittelstreifen zwischen dem östlichen und dem westlichen Anschluss durchgehend angelegt wird und gegebenenfalls auch begrünt wird.

Die Fußwegführung bleibt in der bisherigen Form erhalten, wobei die Fußwege nach Querung des Kreisverkehrsplatzes an die bestehende Fußwegführung angepasst wird. Hierbei sind auch die Stützen der Überführung über die B 3 in der heutigen Form berücksichtigt.

Im Bereich des westlichen Anschlusses an die K 4155 sind zwei Fahrstreifen vorhanden, die jedoch nach dem Anschluss auf einen Fahrstreifen reduziert werden. Hier ist ebenfalls ein Grünstreifen parallel zu dem Gehweg anzulegen.

### **Erschließung der Gewerbeflächen**

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes (Teilbereich A) wird über einen separaten Kreiselaß erschlossen, wobei ein Durchfahrtsverbot zum bestehenden Verbrauchermarkt im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt wird. Die südlichen Flächen (Bereich B) werden durch eine u-förmige Straße erschlossen, die an die im Osten an die bestehende Senefelder Straße angeschlossen werden soll. Geplant ist hier eine 6m breite Straße mit einseitigem Gehweg und LKW Stellplätzen.

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

### **10.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifiziertes Mischsystem.

Im Gesamtkanalisationentwurf aus dem Jahre 2003 ist die Erschließung des Gewerbegebietes Süd noch im reinen Mischsystem vorgesehen. In dem Entwurf ist der Bau eines Stauraumkanals (RRB Senefelder Straße) vorgesehen, um die Abflussspitzen zwischenspeichern und gedrosselt an die vorhandene, unterhalb liegende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Insgesamt ist eine Baulänge des Stauraumkanals von ca. 295 m vorgesehen. Die gesamte versiegelte Fläche, die an diesen Stauraumkanal angeschlossen werden soll, wurde mit 12,90 ha ermittelt. Zwischenzeitlich wurden ca. 110 m des o.g. Stauraumkanals gebaut (entspr. ca. 37 % der Gesamtlänge); an diesen Stauraumkanal können somit ca. 37 % der versiegelten Flächen angeschlossen werden, also 4,77 ha (37 % v. 12,90 ha).

Eine versiegelte Fläche von ca. 1,13 ha ist bereits an den Stauraumkanal angeschlossen (Aussiedlerheim, Gewerbebetrieb). Für die geplante Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Süd II verbleiben somit ca. 3,64 ha (4,77 ha – 1,13 ha) versiegelte, anschließbare Fläche.

Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen aus dem Gewerbegebiet Süd II soll in Geländemulden über eine belebte Oberbodenzone versickert werden.

Das verschmutzte Oberflächenwasser (i.d.R. von Straßen- und Hofflächen stammend) wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Senefelder Straße eingeleitet.

Somit erfolgt die Entwässerung des Gewerbegebietes Süd II im sog. „Modifizierten Mischsystem“.

Die geplante Flächennutzung (Gesamtfläche ca. 5,16 ha) des Gewerbegebietes wird wie folgt abgeschätzt (Versiegelungsgrad f. Gewerbegebiete, s. Gesamtkanalisationentwurf Anlage 5.1.4):

- Straßenfläche: 1,19 ha (23 % der Gesamtfläche)
- Hofflächen: 1,03 ha (20 % der Gesamtfläche)
- Dachfläche: 1,91 ha (37 % der Gesamtfläche)
- Grünfläche: 1,03 ha (20 % der Gesamtfläche)

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes Süd II würden somit ca. 2,24 ha (= 1,19 ha + 1,03 ha) versiegelte Fläche an den Stauraumkanal in der Senefelder Straße angeschlossen werden.

Fazit:

An den bereits verlegten Kanalstauraumkanal in der Senefelder Straße kann noch eine versiegelte Fläche von 3,64 ha angeschlossen werden. Durch den Bau des Gewerbegebietes Süd II sollen lediglich 2,24 ha versiegelte Fläche angeschlossen werden. Das vorhandene Stauraumvolumen des Kanals in der Senefelder Straße ist somit ausreichend, um die zusätzlich anfallenden Wassermengen aus dem geplanten Gewerbegebiet Süd II aufnehmen zu können. Voraussetzung hierfür ist eine Entwässerung des Gewerbegebietes im Modifizierten Mischsystem.

## 10.2 Regenwasserbehandlung

Nach § 45 b (3) WG i. V. m. mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundrücken, die nach dem 01. 01. 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von Regenwasser ist zu beachten, dass nur „reines Regenwasser“ versickert werden darf und versickerungsfähiger Boden vorhanden sein muss.

Aufgrund der gegebenen Durchlässigkeit im Gebiet bietet es sich an, das im Gebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser in Geländemulden über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Dabei ist gegebenenfalls die obere 1 bis 2m mächtige bindige Bodenschicht auszutauschen. Die Größe der Versickerungsmulden wurde auf die zu entwässernden Flächen abgestimmt.

Die Instandhaltung der Versickerungsflächen muss gewährt sein. Da insbesondere beim nördlichen Versickerungstreifen aber nicht klar ist, ob die Fläche an einen großen Betrieb oder an mehrere kleine Betriebe abgegeben wird, wird auf eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet. Stattdessen werden die Flächen neutral als Versickerungsflächen festgesetzt. Die Stadt sieht aber die Notwendigkeit, die Funktion dieser Flächen zu sichern und wird, wenn der o.a. Fall nicht eintritt, die Pflege der Versickerungsflächen übernehmen.

## 11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Art der Nutzung

Für die Teilbereiche A1, A2 und B wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um die Planungsziele der Stadt Leimen zu sichern.

### Einzelhandel

Die Stadt Leimen hat im April 2010 ein Zentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen, dass als Grundlage zur Beurteilung aller einzelhandelsrelevanten bau- und planungsrechtlichen Vorhaben in Leimen dient. Zentrale Ziele des Gutachtens sind die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Wohnquartieren und Stadtteilen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd II“ ist im Gutachten als „Einzel / Randsortimente“ aufgeführt.

Für diesen Standorttyp sind im Rahmen des Gutachtens folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der wohnortnahen Versorgung durch Sicherung der bestehenden, für die Nahversorgung relevanten Betriebe.
- Im übrigen Ausschluss zentrenrelevanter Branchen bzw. deutliche Unterordnung als Randsortimente bei nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

- Keine Entwicklung weiterer Einzel / Randlagen, sofern nicht wichtige Gründe der Nahversorgung dafür sprechen. Zulässig sind lediglich neu zu schaffende Erweiterungsflächen bestehender Betriebe bei betrieblich notwendigem Erweiterungsbedarf. Gesonderte Prüfung bei Maßnahmen des großflächigen Einzelhandels.

In Umsetzung der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass zentren – und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Bebauungsplan ausgeschlossen wird und keine weiteren Verbrauchermärkte im Gebiet zugelassen werden. Grundlage für die Festsetzungen ist die Sortimentsliste des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leimen vom September 2009.

Ausnahmsweise zugelassen werden sind Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Unternehmen stehen und die Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 200qm nicht übersteigt, also wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

### **Weitere Regelungen**

Da der Schwerpunkt im Gebiet eindeutig auf der gewerblichen Nutzung liegen soll und um Konflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden, werden in Anwendung von § 1 (5),(6) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Im Süden, in Teilbereich B, werden auch Tankstellen ausgeschlossen, da sich dadurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbegebiets ergeben würde und dies nicht gewünscht ist..

Mit der Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine selbständigen (freistehenden) betrieblichen Wohngebäude und Unterordnung in Grundfläche und Baumasse) beugt die Stadt einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem de facto - Mischgebiet vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort zum Teil für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Stadt, die gewerbliche Nutzung zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Sie orientieren sich auch an den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete, so dass ein harmonisches Siedlungsbild gesichert wird. Im südlichen Teilbereich ist im Übergang zur Landschaft eine geringere Gebäudehöhe festgelegt als im nördlichen Teilbereich, wo es schon höhere bestehende Gebäude gibt und der eine städtebauliche Eingangssituation markiert.

Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Lüftungsanlagen, darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes zu vermeiden wird ein Mindestabstand der äußeren Kante der Anlagen von mindestens 1,50 m zur Gebäudeaußenkante festgesetzt. Sofern die Anlage die Gebäudehöhe nicht überschreitet, kann von dieser Regelung abgesehen werden, da dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.



Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt.

#### **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Angesichts der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes festgesetzt, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen, als auch in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, sowie die notwendige Erschließung sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen zulässig. Dadurch wird die dauerhafte Versorgung mit Elektrizität gesichert.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die Maßnahmen des Grünordnungsplans des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2009 als Festsetzungen übernommen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans wurde, wie in Kapitel 7 der Begründung beschrieben, ein artenschutzrechtliches Gutachten vom Büro Plessing aus Heidelberg erstellt. Zudem wurde überprüft, welche Maßnahmen des Grünordnungsplans bereits umgesetzt wurden. Die bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs „Extensivierung von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen im Bereich Flst. 5959“ wurde daher nicht in die Bebauungsplanänderung übernommen.

#### **Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll zum einen eine ausreichende Begrünung des Gebiets und zum andere der Schutz des Ortsbildes mit begrünem Ortsrand sichergestellt werden.

#### **Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser**

Um eine Versickerung des Niederschlagswasser im Sinne des § 45 b (3) WG i. V. m. mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu ermöglichen wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser Versickerungsflächen zuzuführen ist (Siehe auch Begründung Nr. 11.2 Regenwasserbehandlung). Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und fördert die Grundwasserbildung.

Um umweltschädliche Immissionen zu vermeiden, darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden bzw. dürfen Betriebe, die durch ihre Produktion umweltschädliche Emissionen verursachen, ihr Dachflächenwasser nicht versickern. Aus dem gleichen Grund dürfen auf Flächen mit Altlasten keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Um den Regenabfluss zur Entlastung der Kanalisation zu mindern und um das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Bewässerung der Grünanlagen verwenden zu können, ist der Einsatz von Zisternen zulässig.

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig z.B. mit versickerungsaktiven Pflaster Belägen, zu gestalten; dies gilt, soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

### **Geh, Fahr, und Leitungsrechte**

#### **20kV-Freileitung**

Im Planungsgebiet verläuft in Nord – Süd Richtung eine 20 kV-Freileitung, die im Teilbereich A des Planungsgebietes schon zum Teil ins Erdreich verlegt ist. Es ist geplant, im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen diese Leitung ins Erdreich zu verlegen. Ein Leitungsrecht für die Freileitung wurde deshalb nicht in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Gashochdruckleitung (GFL 1)**

Für die bestehende Gashochdruckleitung im Teilbereich A des Bebauungsplans wurde das Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Erweiterung West“ in den Bebauungsplan übernommen.

Seitens des Leitungsträgers wurde auch auf die Gashochdruckleitung DN 200 St, PN 16 in der Senefelder Straße verwiesen. Da diese jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurden diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen oder hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Kanal d100 (GFL 2)**

Für den bestehenden Kanal im Teilbereich A des Bebauungsplans wurde das Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Erweiterung West“ in den Bebauungsplan übernommen.

### **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Um einen Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen zu ermöglichen ist der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) zu dulden.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dächer**

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dächern gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind ausdrücklich zugelassen. Durch die getroffenen Festsetzungen zu ihrer Neigung bzw. dem Abstand von Außenfassaden soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Lagerflächen und der „Vorgartenzone“ der Grundstücke zwischen Vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße sichern ein attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes.

**Werbeanlagen**

Die Festsetzungen für Werbeanlagen berücksichtigen einerseits die Interessen der Betriebe nach ausreichender Werbung für ihr Unternehmen, beschränken die Werbeanlagen aber nach Art, Anzahl und Umfang in Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild.

**Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Toren dienen der Verhinderung von Sichtbehinderungen und sichern ein verträgliches Ortsbild.

**Erfordernis Kenntnissgabe für Freiflächengestaltungspläne**

Um eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen zu sichern, sind mit der Vorlage des Bauantrages vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.