

---

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET PLATTEN“**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 1. ÄNDERUNG „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET PLATTEN“**

### **GEMEINDE NEUWEILER, GEMARKUNG NEUWEILER, LANDKREIS CALW**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Flächennutzungsplan
6. Bebauungsplan
7. Angaben zum Plangebiet
  - 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 7.2 Örtliche Rahmenbedingungen
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
  - 8.2 Umweltfachbeitrag
  - 8.3 Waldabstand/Waldbewirtschaftung
9. Städtebauliche Konzeption
  - 9.1 Erschließung
  - 9.2 Bau- und Nutzungsstruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
  - 10.3 Stromversorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

#### **Umweltfachbeitrag als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)**

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Neuweiler gehört zum Landkreis Calw. Neuweiler besteht aus den sieben Teilorten Agenbach, Breitenberg, Gaugenwald, Hofstett, Neuweiler, Oberkollwangen, und Zwerenberg. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt insgesamt 3.074 Einwohner [Stand IV/2016] (Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Im Ortsteil Neuweiler leben ca. 1.060 Einwohner.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der bestehenden Firma MOS Electronic GmbH und Firma Seeger geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der notwendigen Erweiterungen der Firmen MOS Electronic GmbH und Seeger soll die überbaubare Fläche erweitert werden um ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung der Firmenstandorte mit künftigen Entwicklungsflächen für die Betriebe am Standort Neuweiler zu ermöglichen.

## 3. **Verfahren**

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient entsprechend dem § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dem Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Neuweiler. Es werden bereits bestehende Gewerbeflächen geringfügig erweitert. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Ermittlung der umweltrelevanten Belange wird erstellt.

## 4. **Überörtliche Planungen**

### 4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Neuweiler dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

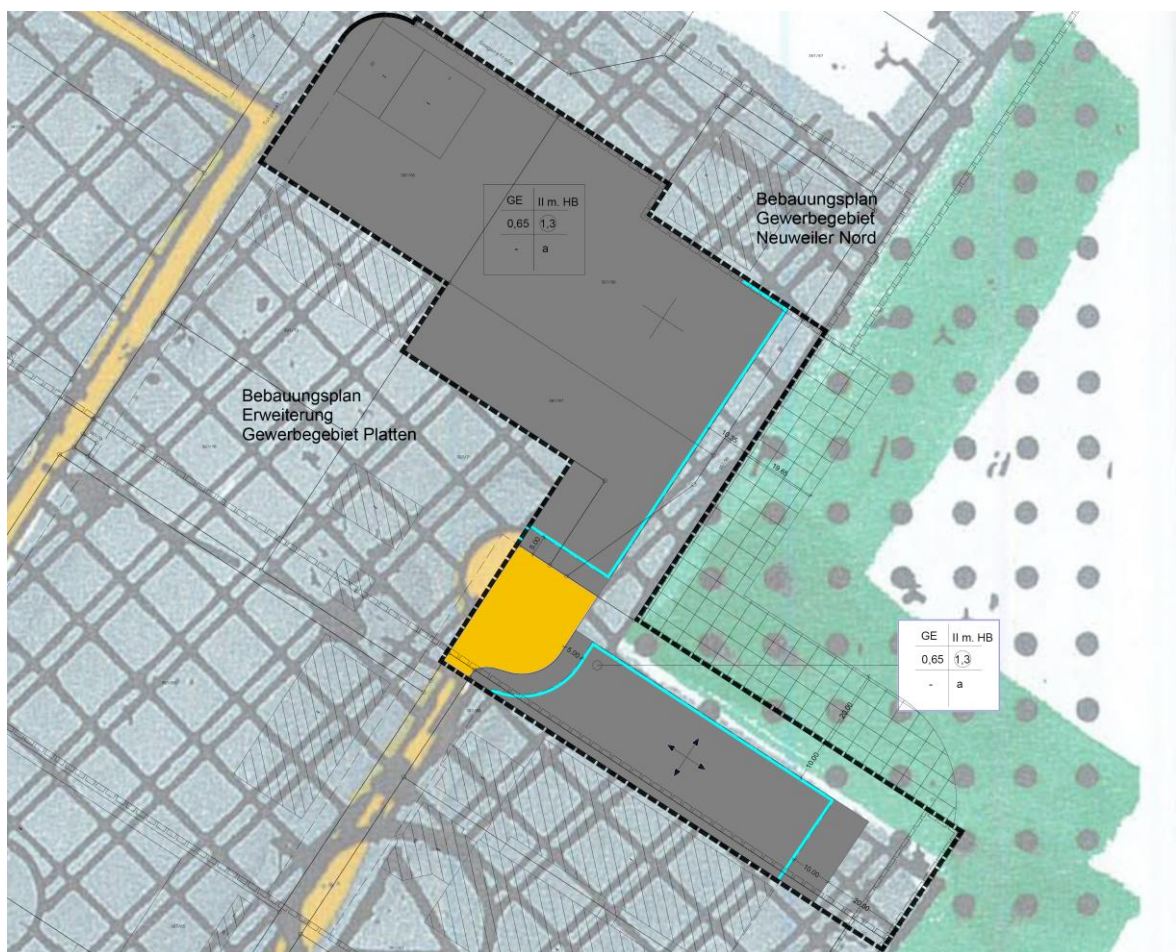
- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Der Bereich des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Gewerbe / Industrie ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im regionalplan festgesetzten Bereiche für Mindestflur (Landwirtschaft), Natur- und Landschaftspflege, Erholung und Tourismus, FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet. Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

## 5. Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss daher nicht genehmigt werden.



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal mit Bebauungsplanüberlagerung

## 6. Bebauungsplan

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ bildet der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ mit der Bebauungsplanänderung „Platten III“ sowie für die Bebauungspläne „Platten I“ und „Platten III“ vom 05.02.1991, genehmigt durch das Landratsamt Calw vom 12.06.1991. Bei der 1. Änderung geht es im Wesentlichen darum den überbaubaren Bereich zu erweitern und damit Erweiterungsmöglichkeiten für die Firmen zu schaffen. Sämtliche textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten. Lediglich die textlichen Festsetzungen

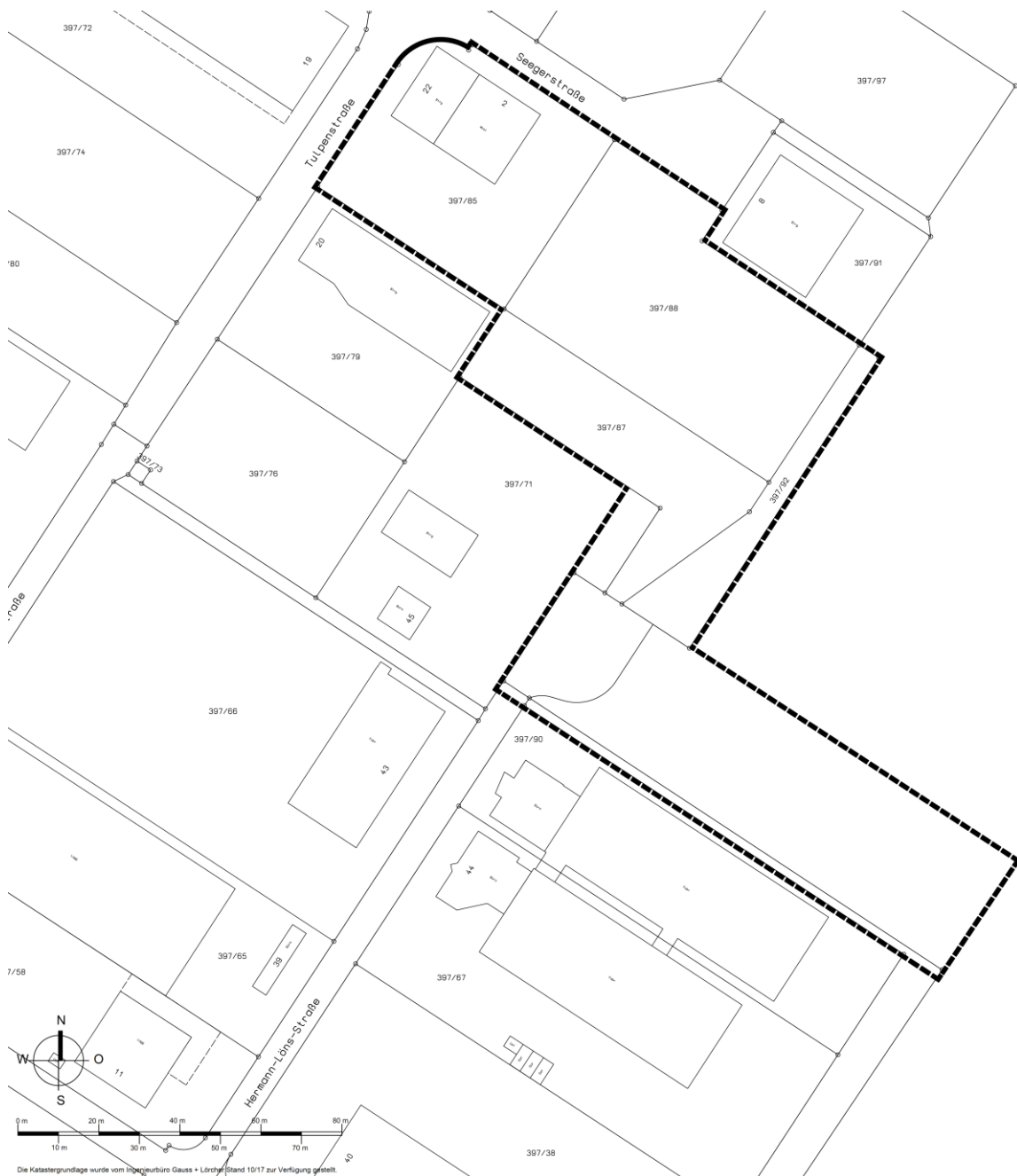
zum Pflanzgebot und zur Gebäudehöhe vom 05.02.1991 werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durch neue Festsetzungen ersetzt (Siehe Schriftlicher Teil).

## 7. Angaben zum Plangebiet

### 7.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ befindet sich im Nordosten des Hauptortes Neuweiler. Im Osten und Norden grenzt das Plangebiet an Gemeindewald (Flst. Nr. 397/1) an. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet Platten an. Das Plangebiet wird über die Hermann-Löns-Straße, die Tulpenstraße und die Seegerstraße erschlossen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 1,33 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



## 7.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 662 m. ü. NN. (Höhe bestehende Erschließung) Die Fläche weist eine leichte Topographie auf und steigt von Nordosten nach Südosten um ca. 3 m.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

### 8.2 Umweltfachbeitrag

Ein Umweltfachbeitrag wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigefügt. In ihm sind auch Aussagen zum Artenschutz enthalten.

### 8.3 Waldabstand/Waldbewirtschaftung

Der 30 m breite Korridor zwischen der Bebauung und dem Wald ist im Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ vom 05.02.1991 als Grünfläche festgesetzt, in der Einzelbäume, Baumgruppen und flächenhafte Pflanzungen 30% der Fläche umfassen sollen. (Pflanzgebot 1 und Pflanzgebot 2). Realisiert wurde diese Festsetzung jedoch nach Abschluss der Bebauung nicht. Stattdessen entwickelte sich nördlich des Wirtschaftswegs nach der Rodung der ursprünglichen Waldfläche Sukzessionswald, der jedoch jährlich wieder entfernt wird. Auf die ursprünglichen Festsetzungen des Pflanzgebots 1 und 2 wird verzichtet und dafür ein flächiges Pflanzgebot zur Entwicklung eines Waldsaums aus Wildstauden vorgeschlagen. (Siehe Festsetzungen im Schriftlichen Teil) Bis zum Satzungsbeschluss werden die vorgesehene, niederwaldartige Bewirtschaftung und die Sicherstellung eines gehölzfreien Streifens zwischen Gebäuden und Waldrand über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. über eine Baulast gesichert. Darin wird ebenfalls aufgeführt, dass der Bereich von öffentlichen Verkehrswegen maximal 80 m entfernt, fußläufig frei zugänglich und frei von jeglichen Brandlasten durch Lagergüter sowie von brandschutztechnisch relevanten Betriebsanlagen ist.

## 9. Städtebauliche Konzeption

### 9.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher. Es sind keine neuen Erschließungen vorgesehen.

### 9.2 Bau- und Nutzungsstruktur

An der Bau- und Nutzungsstruktur ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ nichts. Die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden übernommen. Es ändert sich lediglich die überbaubare Fläche und die Waldbewirtschaftungsform sowie die zulässige Gebäudehöhe innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird im Laufe des weiteren Verfahrens mit dem Kreisbrandmeister noch abgestimmt. Löschwasserbehälter stehen in der Tulpenstraße gegenüber dem Gebäude Tulpenstr 19 (Bereich Salzsi-

los Gemeinde) Flst. Nr. 397/35 Ecken Birkenweg/Hermann-Löns-Straße zur Verfügung. Auf den Feuerwehreinsatzplan vom 19.03.2013 wird verwiesen.

## 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Am Entwässerungskonzept ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts.

## 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

## 10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises gewährleistet.

## 10.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen. An der Art der baulichen Nutzung ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl, durch die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie die Bauweise ausreichend bestimmt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe von ursprünglich 8,0 m auf 9,0 m. Hintergrund der Erhöhung ist der Bauantrag der Firma MOS, die für die letzte Erweiterung aufgrund der Gebäudehöhe bereits eine Befreiung benötigte.

### 11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach (§ 9 (1) 20 BauGB) werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

An der äußeren Gestaltung der Baukörper ändert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts.

## 13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 1,02 ha	76,7 %
Private Grünfläche	ca. 0,24 ha	18,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	5,3 %
Geltungsbereich	ca. 1,33 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.05.2018 zugrunde.

Neuweiler, den

Martin Buchwald  
Bürgermeister

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL