
Begründung

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Bedarfsnachweis
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 7.2 Umweltbericht
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 FFH-Vorprüfung
 - 7.5 Immissionen
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Auswirkungen der Planung
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 10.3 Waldabstand/Waldbewirtschaftung
 - 10.4 Stromversorgung
 - 10.5 Müllentsorgung
 - 10.6 Bodenordnung
 - 10.7 Altlasten
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

Anlagen:

- **Umweltbericht „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 27.09.2021 (69 Seiten)**
- **Anhang 1 zum Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 27.09.2021 (7 Seiten)**
- **Anhang 2 zum Umweltbericht Erfassungszeiten, Menz Umweltplanung, Tübingen (1 Seiten)**
- **Bestandsplan, M 1:1.000, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 27.09.2021 (verk. DIN A3)**
- **Maßnahmenplan, M 1:1.000, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 27.09.2021 (verk. DIN A3)**
- **FFH-Verträglichkeitsprüfung „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“, Menz Umweltplanung, Tübingen vom 27.08.2021 (27 Seiten)**
- **Anhang 3 zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Maßnahmenblätter Flächenagentur (36 Seiten)**
- **Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) (4 Seiten)**
- **Anlage 1 Lageplan zum Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) (4 Seiten)**
- **Anlage 2 Bedarfsnachweis Betriebskonzept Firma Bischoff zum Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) (2 Seiten)**

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 3.164 Einwohner [Stand 02/2021] (Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Im Ortsteil Neuweiler leben ca. 1.100 Einwohner.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der bestehenden Firma Bischoff + Schäfer geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der notwendigen Erweiterung der Firma Bischoff & Schäfer auf den bestehenden teilweise nicht überplanten Gewerbeflächen auf Gemarkung Neuweiler, Calwer Straße, Flurstücke Nummern 396/8, 396/53, 396/54 und 396/49 ist in Absprache mit dem Landratsamt Calw, Baurechtsamt, eine Überplanung des Gesamtbereichs notwendig um die vorgesehenen Ziele der Planung verwirklichen zu können. Ziel der Planung soll ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung des Firmenstandortes sein, der auch künftige Entwicklungsflächen für den Betrieb der Firma Bischoff & Schäfer, Holz und Verpackungen GmbH am Standort Neuweiler vorsieht.

Im Jahr 2013 wurde der für die Fläche derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Calwer Straße“ als Satzung beschlossen. Seitdem hat sich die Firma positiv entwickelt. Um diese Entwicklung weiterhin sichern zu können, werden weitere gewerbliche Bauflächen benötigt. Dazu hat die Firma Teile des kommunalen Grundstückes 396/1 erworben. Die Entwicklung an diesem Standort kann nur Richtung Westen erfolgen.

Um die gewerblichen Grundstücke bebauen zu können, müssen Waldflächen gerodet werden. Außerdem greift der Bebauungsplan um ca. 80 m in das bestehende FFH-Gebiet „Kleinental und Schwarzwaldplatten“ ein. Die Gemeinde hat im Jahr 2017 beim Regierungspräsidium in Karlsruhe einen Antrag gestellt, die Grenze des FFH-Gebietes an die gewerblichen Entwicklungsabsichten anzupassen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hatte am 27.10.2017 der Gemeinde mitgeteilt, dass in einem gemeldeten FFH-Gebiet eine bauliche Erweiterung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Hierfür gibt es das Instrument der FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Prüfung das die Erheblichkeit der Beeinträchtigung von Schutzgütern prüft.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde seit 2020 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die sich mit den hinzugekommenen Flächen beschäftigt erstellt. Die Ergebnisse dieses Berichtes liegen seit dem Sommer 2021 vor und wurden mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt.

2.1 **Bedarfsnachweis**

1. IST-Situation des Betriebes

Der Inhaber des für die „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“ vorgesehene Objekt ist Christian Bischoff. Er ist Gesellschafter und Geschäftsführer der Bischoff & Schäfer GmbH und wird mit Klärung dieses Sachstandes zeitnah Hauptgesellschafter.

Die Firma Bischoff & Schäfer GmbH ist ein familiengeführtes Mittelstandsunternehmen im Fachbereich Holzgroßhandel und hat ihren Sitz in Neuweiler (Kreis Calw). Die Firma ist Mieter des Grundstückes ihres Gesellschafters Christian Bischoff.

Die Zielgruppen des Unternehmens sind alle Holzhandelnde oder -verarbeitende Betriebe. Sie ist seit 1975 existent und beschäftigt 13-15 Mitarbeiter. Sie erreichte in 2019 einen Umsatzzuwachs von ca. 25% auf 20 Mio./€ und möchte sich weiterentwickeln.

Der Betrieb hat ohne Erweiterungsmöglichkeiten der Lagerkapazitäten in seiner Entwicklung und Stellung im Markt nur eingeschränkte Wachstumschancen. Eine langfristige

Unternehmensplanung auch im Hinblick auf die Übernahme des Betriebes in die nächste Generation erfordert deshalb Planungssicherheit für den Fortbestand des Unternehmens.

2. Beurteilung der IST-Situation

Unser Standort liegt im Zentrum unserer gewünschten Zielgruppen und ist ideal für die Versorgung der wichtigen Wirtschaftsgebiete im Nah- und Fernverkehr. Die Hauptzielgruppe sind Zimmereien und die Holzbauindustrie, die sich immer mehr auf die Vorfertigung von Bauteilen konzentrieren wird.

Baden-Württemberg hat die höchste Dichte an Zimmereien in Deutschland. Seit der Handwerksreform hat sich diese Zielgruppe stark verändert. Eine neue Unternehmensstruktur mit sehr viel Klein- und Kleinstbetrieben ist entstanden, die auch bei Großaufträgen teilweise untereinander kooperieren, um gegen die immer weniger werdenden Mittel- und Großbetriebe bestehen zu können. Das Holzbauhandwerk hat derzeit Hochkonjunktur. Es erwartet hohe Qualität bei günstigsten Konditionen und fordert extrem kurze Lieferzeiten bei vollem Sortimentsanspruch.

Die Kapazitäten der Holzindustrie wurden enorm ausgebaut. Industriell gefertigtes Holz übersteigt bereits das Volumen der üblichen Sägewerke. Die kleinteiligen und umfangreichen Sortimentsaufträge der Kunden können jedoch von einer spezialisierten Holzindustrie kaum erfüllt werden.

Der zielgerichtete Fachhandel wird deshalb immer wichtiger.

Unser Vollsortiment in großen Lagerhallen, ausgerichtet auf unsere Zielgruppe, hat uns die derzeitige Marktposition gesichert. Wir haben diese Entwicklung kommen sehen und unser Unternehmen hierauf ausgerichtet. Der Kauf der Erweiterungsfläche für unseren Betrieb entspricht unserer mittel- und langfristigen Strategie.

3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung (Strategie)

Der Klimawandel verändert massiv die Bauweise und den hieraus begründeten Baustoffeinsatz im Wohnungs- und Industriebau. Nachwachsende Rohstoffe müssen die klimabelasteten Hauptbaustoffe wie Zement, Kalk, Stahl, Bausteine teilweise ersetzen. Begrenzt vorhandene und erschließbare Rohstoffe wie Bau-Sand, Kies und Natursteine sollen ebenfalls schnellstmöglich reduziert oder ersetzt werden.

Die konstruktive Bauweise mit Holz wird daher stark gefördert und den Wohnungsbau sehr schnell verändern. Derzeit entstehen ständig neue Bauteile und Produkte aus nachwachsenden Rohstoffen, die für unsere Kunden unter gleichen Bedingungen bereitstehen müssen. Decken und Wände in Konstruktions- oder Massivbauweise erfordern Vorfertigungsstufen, Einlagerungsbedingungen und hohe Variantenverfügbarkeit.

Der zukunftsfähige Holzfachhandel muss sich diesen Bedingungen stellen und diese Verfügbarkeit in Form von Lagerhaltung für die Kunden absichern. Hierzu sind umfangreiche Investitionen in verschiedenen überdachten Vorhaltungs- und Lagerflächen notwendig, die mit der jetzigen Situation an Nutzungsflächen nicht erreicht werden können.

Da dem Zimmerhandwerk immer mehr Bearbeitungspotentiale durch fehlenden Nachwuchs und Facharbeiter verloren gehen, wird die schnelle Bereitstellung von Vorfertigungsstufen und Fertigteilen ein wichtiger zukünftiger Anspruch an den Fachhandel. Alle Marktanalysen rechtfertigen diese Strategie.

Die Erweiterung der Bedarfs- und Lagerflächen ist deshalb Betriebssichernd.

4. Geplantes Projekt

Es sind verschiedene Baumaßnahmen auf dem neu erworbenen Gelände vorgesehen. Unsere Firma hat bislang entsprechende Neubauten nach Bedarf umgesetzt und bestehende überdachte Lagerflächen erneuert bzw. erweitert. Nach unserer Planung und Einschätzung haben wir mittelfristig einen Bedarf für zusätzliche überdachte Lagerflächen von ca. 30-40%. Langfristig sehen wir den Bedarf bei 50-60% der dann zur Verfügung stehenden Betriebsfläche. Die Planung der einzelnen Standorte und Baugrößen richten sich nach den Genehmigungsbedingungen und deren Auflagen. Ein vorläufiger Entwicklungsplan liegt zwar vor, ist jedoch unter Vorbehalt der ständigen Analysen des Markgeschehens variabel.

Wir beschäftigen uns derzeit auch mit der Bedarfsanalyse einer Installation eines Dienstleistungszentrums für Kleinst- und Kleinbetriebe im Holzbau-Bereich. Mit dieser Dienstleistungseinrichtung könnten unsere Kunden ihre benötigten Bauteile in einer Vorfertigungsstufe selbst abbinden und vormontieren oder durch ein kooperierendes selbständiges Unternehmen herstellen lassen.

Die hierfür notwendigen Ausführungsgebäude und Hilfsmittel könnten von uns zur Verfügung gestellt werden. Dieses Modell würde einigen Kleinunternehmen der Holzbaubranche eigene Produktionsflächen und Investitionskosten ersparen, Vorfinanzierung und Lagerhaltung reduzieren sowie deren Risiko minimieren. Dies würde auch den Wirtschaftsstandort Neuweiler stärken und zusätzliche Arbeitsplätze sichern.

Im Übrigen sind wir bereit, uns allen Vorbehalten von außen zu stellen und diese, wenn möglich in unserer Planung zu berücksichtigen. Wir sehen derzeit weder Auswirkungen auf die Umwelt, noch Einschränkungen anderer Art für die Gemeinde und deren Bürger.

5. Beurteilung des Projektes

Mit der Erweiterung des Betriebsgeländes und den dann möglichen Ausbaubedingungen wird unsere Firma in die Lage versetzt, ihren Standort beizubehalten und nachhaltig für die Zukunft auszubauen.

Unsere Finanz- und Entwicklungsplanung sieht eine zeitnahe Investition hierfür vor.

6. Ablauf und Termine

Gemäß unserer Unternehmensplanung haben wir abzuwarten, wie die Entscheidung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“ ausfällt. Erst nach Vorlage des Beschlusses und der Bedingungen ist es sinnvoll eine Entwicklungsplanung für die Bau- und Infrastruktur-Maßnahmen detailliert vorzunehmen.

3. Verfahren

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 26.11.2019 wurde im Zeitraum vom 13.12.2019 – 13.01.2020 die frühzeitige Öffentlichkeit- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Anschließend behandelt der Gemeinderat die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Auslegungsbeschluss.

Bis zum Auslegungsbeschluss wurden auch die umweltbezogenen Untersuchungen (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Umweltbericht enthalten), FFH-Verträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erarbeitet. Anschließend findet die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Im Anschluss behandelt der Gemeinderat die Stellungnahmen und beschließt abschließend den Bebauungsplan als Satzung. Parallel hierzu, hat die Gemeinde am 05.10.2021 den Antrag auf Waldumwandlung (Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG (im Rahmen der Bauleitplanung)) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Calw an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gesandt.

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 weit hin 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 überwiegend als Gewerbe / Industrie und als Waldfläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind die Darstellungen Flora-Fauna-Habitat (FFH), Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege allerdings mit dem Zusatz „von der Verbindlichkeit ausgenommen“ und Flächen für Erholung und Tourismus dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan festgesetzten Bereiche für Mindestflur (Landwirtschaft) und Naturschutzgebiet. Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan teilweise tangiert. Der Nachweis dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen kommt, insbesondere für das FFH-Gebiet und die Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege, wird in Kapitel 9 des Ergebnisses der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 27.08.2021 und in Kapitel 5.2.7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Teil des Umweltberichtes vom 27.09.2021 erbracht. In Kapitel 7 der Begründung werden die Ergebnisse der jeweiligen Berichte zusammengefasst.

5. Flächennutzungsplan

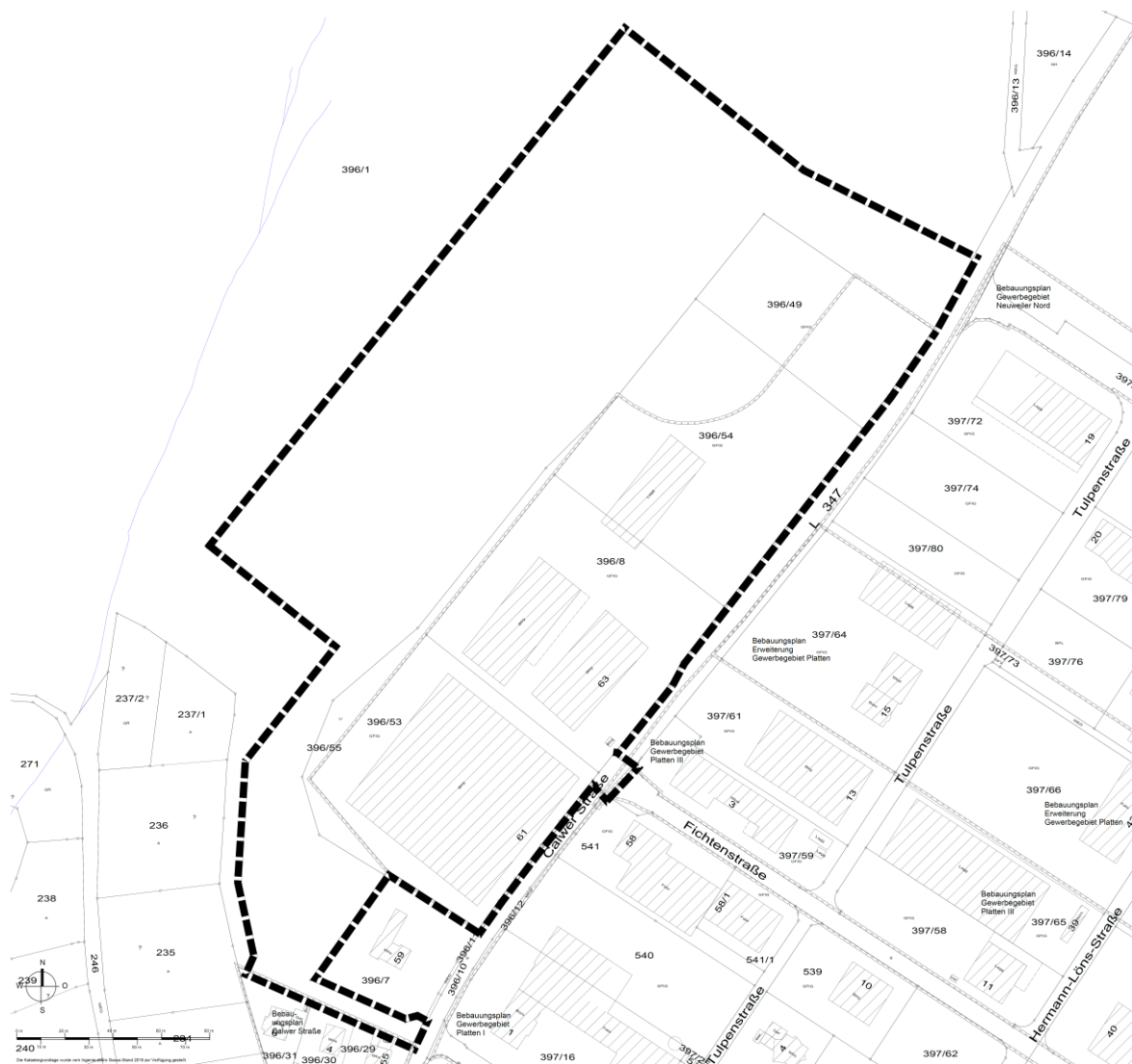
Die überplante Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal mit ca. 2,86 ha bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für die im Westen und Norden hinzukommende gewerbliche Baufläche mit ca. 4,28 ha und die im Süden hinzukommende gemischte Baufläche mit ca. 0,37 ha wurde in der Verbandsversammlung am 16.10.2019 der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Hierbei werden Flächen für die Forstwirtschaft in gewerbliche und gemischte Bauflächen umgewandelt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Norden des Hauptortes Neuweiler. Im Osten grenzt das Plangebiet an die L 347 an, welche Neuweiler mit Bad Teinach verbindet. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich die bestehenden Gewerbegebiete Platten und Neuweiler Nord. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Wald, im Süden an die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplans Calwer Straße. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 7,34 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 664 m. ü. NN. (Höhe bestehende Erschließung) Die Fläche weist eine leichte Topographie aus und fällt von Norden nach Süden um ca. 8 m ab.

Der bestehende Betrieb nutzt heute bereits größtenteils die Flächen zur Produktion und Lagerung des Betriebsmaterials.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Innerhalb des Plangebietes wird schutzgutübergreifend (Forst, Biotope und Boden) ein Gesamtverlust in Höhe von 1.007.221 Ökokontopunkten bilanziert. Durch eigene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird ein Wertgewinn von 146.235 Ökokontopunkten erzielt. Das restliche Defizit in Höhe von 860.986 Ökokontopunkten wird über Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg (Nr. ID 98 Umwandlung von standortfremdem Fichtenforst in standortgerechten Schwarzerlen-Eschen-Wald im Schwarzwald-Baar-Kreis (handelbare Ökokontopunkte 458.969 ÖP) und Nr. ID 212 Reduzierung der Beschattung einer natürlichen Gesteinshalde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (handelbare Ökokontopunkte 459.908 ÖP)) ausgeglichen. Eine genauere Zuordnung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Dies erfolgt mit

Abschluss des Kaufvertrages. Die Maßnahmen sind in Anhang 3 zum Umweltbericht näher erläutert.

7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erstellt. Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 27.09.2021 wird folgendes zitiert:

„Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen können Überschreitungen der Lärmrichtwerte vermieden werden. Die Grenzwerte von Luftschadstoffen werden ebenfalls eingehalten. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen oder eine Minderung der Lebensqualität.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets Calwer Straße kommt es zum Verlust von Waldflächen und es kann zur Tötung und Verletzung von Arten kommen. Zudem gehen Brutstätten von Vögeln, Quartiere und essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen sowie Laichgewässer und Landlebensräume von Amphibien verloren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Zusätzlich sind Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen von teils mittlerer und teils sehr hoher Bedeutung. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese werden durch die Wiederherstellung von Böden gemindert. Eine Kompensation erfolgt durch Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg.

Wasser

Durch die Verwendung wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Retentionsbecken werden die negativen Auswirkungen eines erhöhten Oberflächenabflusses gemindert. Das Niederschlagswasser wird dem nordwestlich angrenzenden geschützten Biotop gedrosselt zugeführt, Beeinträchtigungen des Biotops durch eine Verkleinerung des Wassereinzugsgebiets können somit vermieden werden. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Die siedlungsklimatische Relevanz der Flächen im Vorhabengebiet ist gering, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen auszugehen ist.

Landschaft

Die geplante Bebauung führt zu erheblichen visuellen Veränderungen des Landschaftsbilds. Diese sind im vollen Umfang jedoch nur aus der unmittelbaren Nähe wahrnehmbar. Es werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt mit denen die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung
- Vergrämung von Amphibien aus dem Baufeld und Schaffung eines Ersatzlebensraums
- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse
- Umbau eines Nadelwaldbestandes zur Aufwertung des Lebensraums von Fledermäusen und der Waldschnepfe
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzen
- Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
- Schonender Umgang mit Böden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Richtwerten
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindung
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Umwandlung von Hoch- in Niederwald
- Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

7.3 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt. Aus dem Umweltbericht vom 27.09.2021 in den das Ergebnis der Prüfung eingearbeitet wurde, wird folgendes zitiert:

„Nach § 19 BNatSchG gilt die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen als Umweltschaden im Sinne des USchadG. Zu diesen Arten zählen die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Zu den natürlichen Lebensräumen zählen die Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie sowie die Lebensräume der oben genannten Arten und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Eine Schädigung liegt auch außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete vor.

Wird jedoch ein Projekt in einem Verfahren zugelassen, bei dem in einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG oder, wenn dies nicht erforderlich ist, im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 13-15 BNatSchG und einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG mögliche Auswirkungen auf diese Arten und Lebensräume beachtet wurden, liegt keine Schädigung im Sinne des USchadG vor.

Im vorliegenden Fall sind die entsprechenden Prüfungen durchgeführt worden. Sämtliche Schädigungen wurden beachtet.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Kleinental und Schwarzwaldrandplatten“. FFH-Lebensraumtypen kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Anlage U4) kommt zu dem Schluss, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets führt. Eine Schädigung im Sinne des USchadG liegt daher nicht vor.

Fazit:

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets Calwer Straße kommt es zum Verlust von Waldflächen und es kann zur Tötung und Verletzung von Arten kommen. Zudem gehen Brutstätten von Vögeln, Quartiere und essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen sowie Laichgewässer und Landlebensräume von Amphibien verloren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Zusätzlich sind Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.“

7.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt (siehe Anlage zur Begründung) und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Arten und Lebensraumtypen des FFH-Gebiets ist demnach nicht zu erwarten.

Aus dem Bericht vom 27.08.2021 wird folgendes Ergebnis aus Kapitel 9 zitiert:

„Beeinträchtigung der Erhaltungsziele

Einen Überblick über die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele relevanter Lebensräume und Arten durch das Planvorhaben im FFH-Gebiet „Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten“ nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Kap. 8) gibt Tabelle 3.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten. Durch Veränderungen der Habitatstruktur kann es lediglich zu unerheblichen Beeinträchtigungen des Großen Mausohrs kommen.

Tab. 3: Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele relevanter Lebensräume und Arten

Lebensraum/Art	Veränderung der Habitatstruktur	Nichtstoffliche Einwirkungen (Störungen)
Lebensräume des Anhang I FFH-Richtlinie		
<i>Artenreiche Borstgrasrasen</i>	<i>keine</i>	-
<i>Pfeifengraswiesen</i>	<i>keine</i>	-
<i>Feuchte Hochstaudenfluren</i>	<i>keine</i>	-
<i>Magerer Flachland-Mähwiesen</i>	<i>keine</i>	-
<i>Auenwälder mit Erle, Esche und Weide</i>	<i>keine</i>	-
Arten des Anhang II FFH-Richtlinie		
<i>Bechsteinfledermaus</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>
<i>Großes Mausohr</i>	<i>unerheblich</i>	<i>unerheblich</i>
<i>Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling</i>	<i>keine</i>	<i>keine“</i>

7.5 Immissionen

Die eigentliche Gewerbenutzung entwickelt sich Richtung Nordwesten, abrückend zur nächstgelegenen Wohnbebauung.

Dem Trennungsgrundsatz wird bereits heute, unabhängig von der Bebauungsplanerweiterung vor allem nach Nordwesten, dadurch Rechnung getragen, dass zwischen der nächstgelegenen allgemeinen Wohnnutzung im Eschenweg und dem eigentlichen Gewerbegebiet, im Bebauungsplan zunächst ein eingeschränktes Gewerbegebiet und daran angrenzend ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Eine Verbindungsstraße zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist nicht beabsichtigt, so das nicht zu befürchten ist, dass über die neue Erschließungsstraße es zu gewerblichen Verkehren durch LKW's kommt.

Aufgrund der beschriebenen Gliederung von lärmintensiven Tätigkeiten im Gewerbegebiet über lärmreduzierte Bereiche wie dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Lärmgrad eines Mischgebietes) und dem Mischgebiet selber hat der Plangeber die Beauftragung eines Schallgutachtens zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 nicht zu besorgen.

Entsprechend den Bedingungen und Auflagen des Bauvorbescheids vom 01.08.2011 (Landratsamt Calw) werden Arbeiten im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung muss durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden, dass nur Lärmemissionen verursacht werden, deren Beurteilungspegel am nächstgelegenen Einwirkungsort die im Folgenden aufgeführten Immissionsrichtwerte (Wohngebiet tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A) nicht überschreitet. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen werden auch An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze, die zur Anlage gehören, mit berücksichtigt. Das bedeutet, dass der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen

auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt ist. Aus dem neu hinzukommenden Mischgebiet resultieren ebenfalls keine Lärmemissionen die, die Grenzwerte am nächstgelegenen Einwirkungsort (Wohngebiet tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A)) überschreiten.

Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Verfahrens.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Calwer Straße. Zur Erschließung des Mischgebietes wird eine weitere Zufahrt geplant. Zur Erhaltung und Funktionsfähigkeit des forstwirtschaftlichen Wegenetzes wird dieses verlegt. Eine Zufahrt von diesem forstwirtschaftlichen Weg auf das Betriebsgelände ist vorgesehen.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Entlang der Landesstraße 347 ist nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Calwer Straße“ außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ein Abstand von 10 Meter zum Fahrbahnrand mit baulichen Anlagen einzuhalten. An dieser Vorgabe wird auch bei der Erweiterung des Bebauungsplanes festgehalten. Der bestehende Wall muss dabei grundsätzlich erhalten bleiben. Auch die Bepflanzung dieses Walls muss erhalten bleiben. Um eine bessere Einbindung in den Bestand und das Landschaftsbild zu ermöglichen, wird eine Höhenstaffelung von Südwesten nach Nordosten vorgesehen. Gegenüber den Bebauungsplänen „Platten I“, „Platten III“, „Erweiterung Gewerbegebiet Platten“ und „Gewerbegebiet Neuweiler Nord“ werden im Bebauungsplan nur die Dachformen Flachdach Satteldach mit einer Neigung von 2° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zugelassen. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zur Farb- und Materialwahl von Dächern werden in den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Im Gegensatz zu den oben genannten Bebauungsplänen wird im vorliegenden Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl festgesetzt, sondern die Baumassenzahl. Dies ermöglicht Bauinteressenten eine einfachere Planung. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus der beabsichtigten Planung die Gebäudelängen von bis zu 80 Meter vorsieht. An diesen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird auch bei der Erweiterung des Bebauungsplanes festgehalten.

Im südlichen Bereich wird im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sollen unterschiedlichen Möglichkeiten für eine Bebauung vorgesehen werden. Denkbar ist beispielweise die Errichtung eines Wohnhauses für den Inhaber oder Mitarbeiter des Betriebes, zusätzlich könnten hier aber Bürogebäude oder sonstige Gewerbebetriebe untergebracht werden. Als Maß der Nutzung wird im Gegensatz zu den Gewerbeflächen die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zulässig sind mehrfach geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40°. Damit passt sich die geplante Bebauung an die südlich bereits bestehende Bebauung an.

9. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen sozialen, städtebaulichen, ökonomischen, finanziellen oder fiskalischen Auswirkungen für die Gemeinde entstehen. Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes ist zu erwarten, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Neuweiler steigt. Städtebauliche Auswirkungen sind deswegen eher untergeordnet, weil die Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Nordwesten stattfindet und damit zum Ortskern hin abgewandt. Die Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Besitz der Firma.

Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nur soweit zu erwarten, dass zukünftig mehr An- und Abfahrten zum Gewerbebetrieb entstehen, welche Auswirkungen auf das Straßennetz haben könnten. Das forstwirtschaftliche Wegenetz welches derzeit noch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans läuft, wird außerhalb des Bebauungsplanes in seiner Funktionsfähigkeit erhalten werden.

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 Salzsilos 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

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Ein Rückhaltebecken mit einem Retentionsvolumen von 2.200 m³ wurde bereits auf den Flst. Nr. 396/55 und 396/1 errichtet. Eine gedrosselte Ableitung des Wassers in Richtung Teinach findet statt.

Die Entwässerung im Trennsystem erfolgt einerseits aufgrund des § 55 Abs. 2 WHG 2010 (Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), sofern wasserwirtschaftlich vertretbar und zum anderen aufgrund der begrenzten Abflussleistung des bestehenden Mischwasserkanals DN 300 in der Calwer Straße.

Ein "Notüberlauf" in die angrenzende Waldfläche des Flurstücks 396/1 ist zulässig. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass dieses angrenzende Grundstück nicht beeinträchtigt wird. Das Schmutzwasser wird wie bisher auch in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

10.3 Waldabstand/Waldbewirtschaftung

Im Vorfeld des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Calwer Straße“ fanden zu diesem Sachverhalt Gespräche mit dem Landratsamt Calw statt. Folgende Lösung wurde damals miteinander abgestimmt und schriftlich festgehalten. *Bis zum Satzungsbeschluss werden die vorgesehene, niederwaldartige Bewirtschaftung und die Sicherstellung eines gehölzfreien Streifens von mindestens 10 m Breite zwischen Gebäuden und Waldrand über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. über eine Baulast gesichert werden.* 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.

Bei der Erweiterung des Bebauungsplanes wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen im Norden und Westen eingehalten. Nur im Südwestlichen Teil ist es erforderlich in einem kleinen Bereich die Hochwaldgrenze zurückzunehmen, um die gesetzlich vorgeschriebenen 30 m Waldabstand einzuhalten. Dazu ist es erforderlich, dass entsprechende Waldbewirtschaftungsmaßnahmen (Rücknahme der Hochwaldgrenze) stattfinden, die eine potentielle Gefährdung ausschließen. Die Gemeinde hat am 05.10.2021 den Antrag auf Waldumwandlung (Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG (im Rahmen der Bauleitplanung)) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Calw an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gesandt. Die Waldabstandsflächen werden aus dem Waldverband herausgelöst. Dies ist in der forstrechtlichen Bilanzierung berücksichtigt.

10.4 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.5 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises gewährleistet.

10.6 **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.7 **Altlasten**

Die Grundstücke Flst. 396/54 und Flst. 396/49 sind als Schadensfall „Schad. Fa. Schwenker Baustoffe AG, Calwer Str. 65“ (Flächennummer: 1718) erfasst und mit „B-Belassen nach Sanierung; Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet. Am Auslauf eines Drainagerohres wurden Mineralölverunreinigungen festgestellt. Der Schadensbereich wurde ausgehoben und das belastete Grundwasser wurde ab gereinigt. Tiefbauarbeiten sind auf dem Altstandort gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- u. Arbeitsschutz, unaufgefordert vorzulegen.

Die Grundstücke Flst. 396/53, Flst. 396/8, Flst. 396/54 und Flst. 396/49 sind als Altstandort „AS Sägewerk Bischoff“ (Flächennummer: 1367) erfasst und mit „A-Ausscheiden“ bewertet. Diesbezüglich besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

11. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als „Gewerbegebiet“ und als „Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten und allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Grund hierfür ist zum einen die Vermeidung möglicher schädlicher Auswirkungen durch einen Einzelhandelsstandort an nicht integrierter Lage, zum anderen um das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten.

Es wird auf die Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente aus der 1. Änderung des Regionalplan 2015 Kapitel 2.9 – Einzelhandelsgroßprojekte – des Regionalverbands Nordschwarzwald vom August 2010 verwiesen. Dort heißt es:

„... zentrenrelevante Sortimente:

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation

Kunst, Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren, Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente:

Teppiche (ohne Teppichböden)

Blumen

Tiere, Tiernahrung, Zooartikel...“

Bei der Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen. Dies aufgrund der nicht integrierten Lage der Fläche in der Gemeinde.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl, durch die maximale Baumassenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Bauweise ausreichend bestimmt.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt. Pflanzbindungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Natur- und artenschutzrechtliche planinterne als auch planexterne Ausgleichsmaßnahme wurden entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als auch der FFH-Verträglichkeitsprüfung festgesetzt. Der Umweltbericht und die darin enthaltenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen führen dazu, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um eine landschaftsgerechte Eingliederung der baulichen Anlagen gewährleisten zu können werden innerhalb des begrenzten Bereichs Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung und zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 5,71 ha	77,9 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,17 ha	15,9 %
Mischgebiet	ca. 0,37 ha	5,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha	0,8 %
Grünfläche	ca. 0,03 ha	0,4 %
Geltungsbereich	ca. 7,34 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.10.2021 zugrunde.

Neuweiler, den

Martin Buchwald
Bürgermeister

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