



Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 26.10.2023

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHREN	4
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	4
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	4
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	4
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	4
6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung.....	5
2	Standortalternativen	5
3	Plangebiet.....	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	6
3.2	Städtebauliches Konzept	7
4	Planerische Vorgaben.....	8
4.1	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	8
4.2	Übergeordnete Planungen.....	8
4.3	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft.....	9
4.3.1	Wasserschutzgebiete	10
4.3.2	Denkmalschutz.....	10
4.3.3	Schutzwürdige Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 BNatSchG ..	10
4.3.4	Schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG	10
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	11
5	Planinhalte.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Bauweise.....	12
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Verkehrsflächen.....	12
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	13
5.7	Flächen für Nebenanlagen	13
5.8	Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung.....	13
5.9	Grünflächen, Grünordernische Maßnahmen und landespflegerischer Festsetzungen	13

5.10	Örtliche Bauvorschriften	13
5.11	Hinweise.....	13
6	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	14
6.1	Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen..	14
6.2	Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Blankenhorn, Nürtingen.....	17
7	Flächenbilanz	18

1. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „MOLDEX / METRIC – ERWEITERUNG 2023“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

I VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“ beschlossen.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“ mit Begründung, schalltechnischer Untersuchung, Relevanzprüfung zum Artenschutz und Erläuterung zum Entwässerungskonzept wurde im Zeitraum 10.11.2023 bis 11.12.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX (muss nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt werden) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2023 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB zu äußern.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Walddorfhäslach in der Sitzung am XX.XX.XXXX (muss nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt werden) gewürdigt.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum XX.XX.XXXX aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am XX.XX.XXXX geprüft. Nach Abwägung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

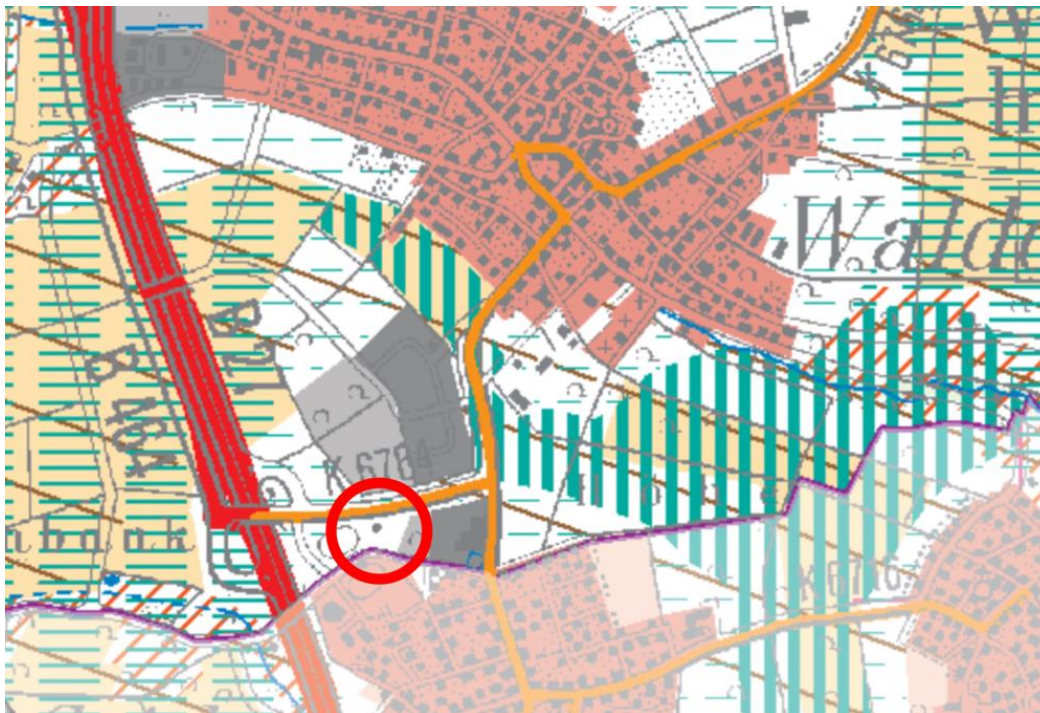
Die Gemeinde Walddorfhäslach beabsichtigt am Standort Tübinger Straße im Ortsteil Walddorf die Entwicklung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich des Furtwegs (Gemarkung Pliezhausen). Auf dieser Fläche sollen zur Standortförderung des örtlich bedeutsamen Gewerbebetriebes Moldex / Metric zusätzliche Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Der örtlich bedeutsame Gewerbebetrieb Moldex / Metric beabsichtigt eine Erweiterung seiner Betriebsfläche, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und der Wahrung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft verbunden.

2 Standortalternativen

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen bietet sich an diesem Standort an, da es ein konkretes Interesse des örtlich bedeutsamen Gewerbebetriebes Moldex / Metric gibt. Die Ausweisung der Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit Blick auf die städtebauliche Vertretbarkeit sowie im Sinne einer Minimierung von Verkehrsaufkommen nicht vertretbar. Des Weiteren steht nur in diesem Bereich eine gemäß Regionalplan Neckar-Alb restriktionsfreie Fläche zur Verfügung.

Abbildung 1 Auszug Regionalplan „Neckar-Alb“ (Plangebiet rot umkreist)



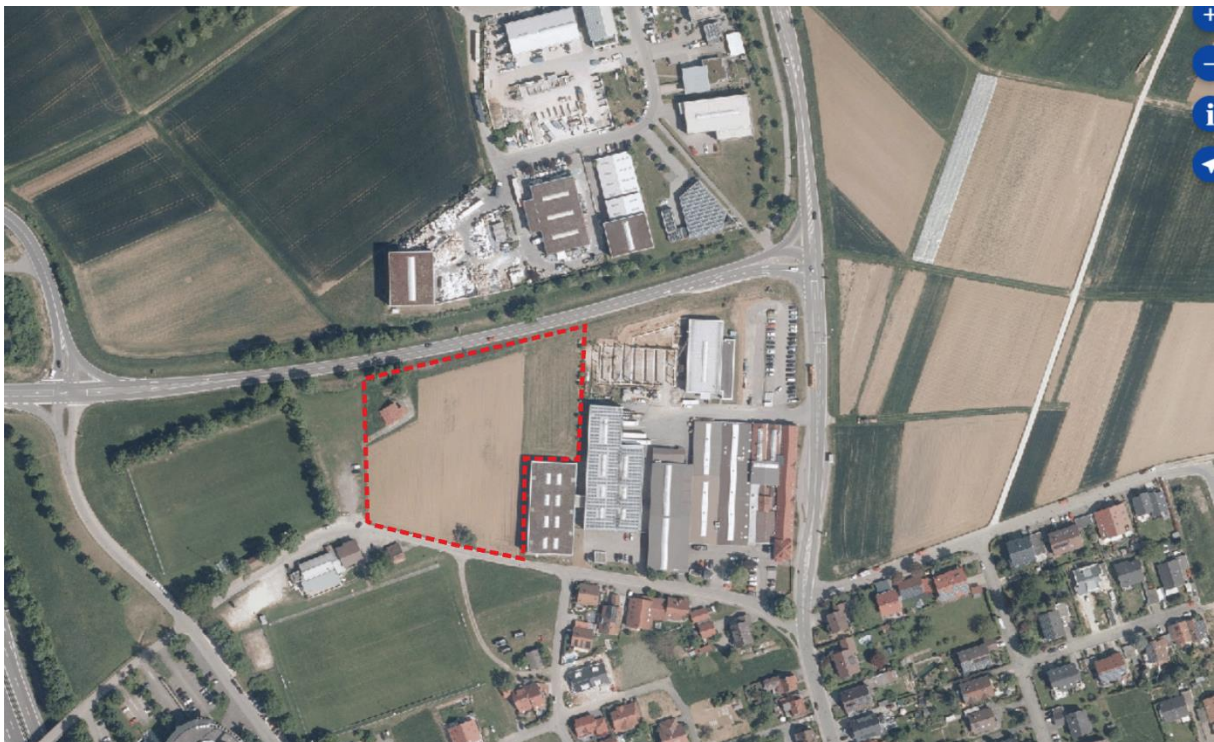
Quelle: Regionalverband Neckar Alb, 2023

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

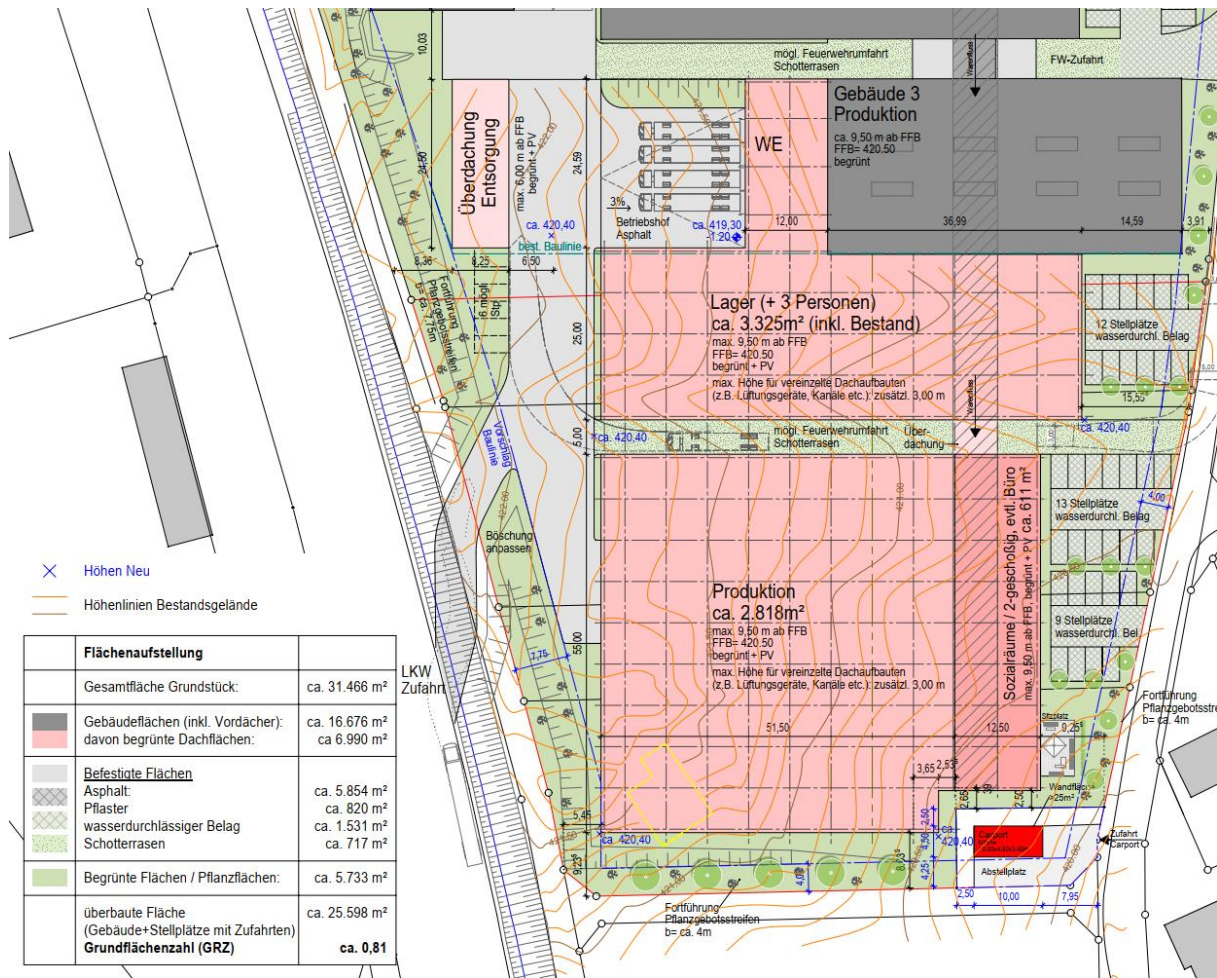
Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Walddorf, entlang der Tübinger Straße und zwischen der Bundesstraße B 27 im Westen und des bestehenden Gewerbegebietes „Metric“ im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,3 ha. Ein Großteil des Areals wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets verläuft der Zubringer zur Bundesstraße B 27, daran schließen sich im weiteren Verlauf neben weiteren landwirtschaftlichen Flächen gewerblich genutzte Flächen im Gewerbegebiet „Bullenbank“ an. Südlich des Plangebiets verläuft der Furtweg (Gemarkung Pliezhausen). Entlang des Furtwegs befinden sich neben weiteren landwirtschaftlichen Flächen Gebäude zur Wohnnutzung.

Abbildung 2 Luftbild räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Eigene Darstellung

3.2 Städtebauliches Konzept



Quelle: Hank+Hirth, Freie Architekten, 2023

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die bekannten Parameter der zukünftigen Betriebsentwicklung abgebildet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung von Lagerflächen sowie die Bereitstellung zusätzlicher Produktionsgebäude bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Über eine neue LKW-Zufahrt über den Zubringer zur Bundesstraße B 27 (K 6774) wird das Gebiet für Anlieferverkehr von Norden erschlossen und an die K 6774 (Zubringer zur Bundesstraße B 27) angebunden. Abfahrender Lieferverkehr verlässt das Gebiet über eine, sich nach Osten erstreckende, das gesamte Betriebsgelände durchziehende Achse.

Im Süden des Gebiets sind Pkw-Stellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Insgesamt wird eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um zwei weitere Gebäude geplant.

Das Gebiet wird von insgesamt drei Seiten (Norden, Westen, Süden) eingegrünt, um möglichst geringfügig in das Landschaftsbild einzugreifen.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit Stand 24.04.2001 stellt für die zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“ folgendes dar:

- Gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Landwirtschaftliche Fläche § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Die an die zur Änderung angrenzenden Bereiche westlich des Areals sind als weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Zubringer der Bundesstraße B 27 begrenzt.

Nördlich hiervon werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde weitere gewerbliche Flächen des Gewerbegebietes „Bullenbank“ sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Unmittelbar südlich des Gebiets verläuft die Gemarkungsgrenze. Die südlich in Ost-West-Richtung verlaufende Straße liegt bereits auf der Gemarkung Pliezhausen.

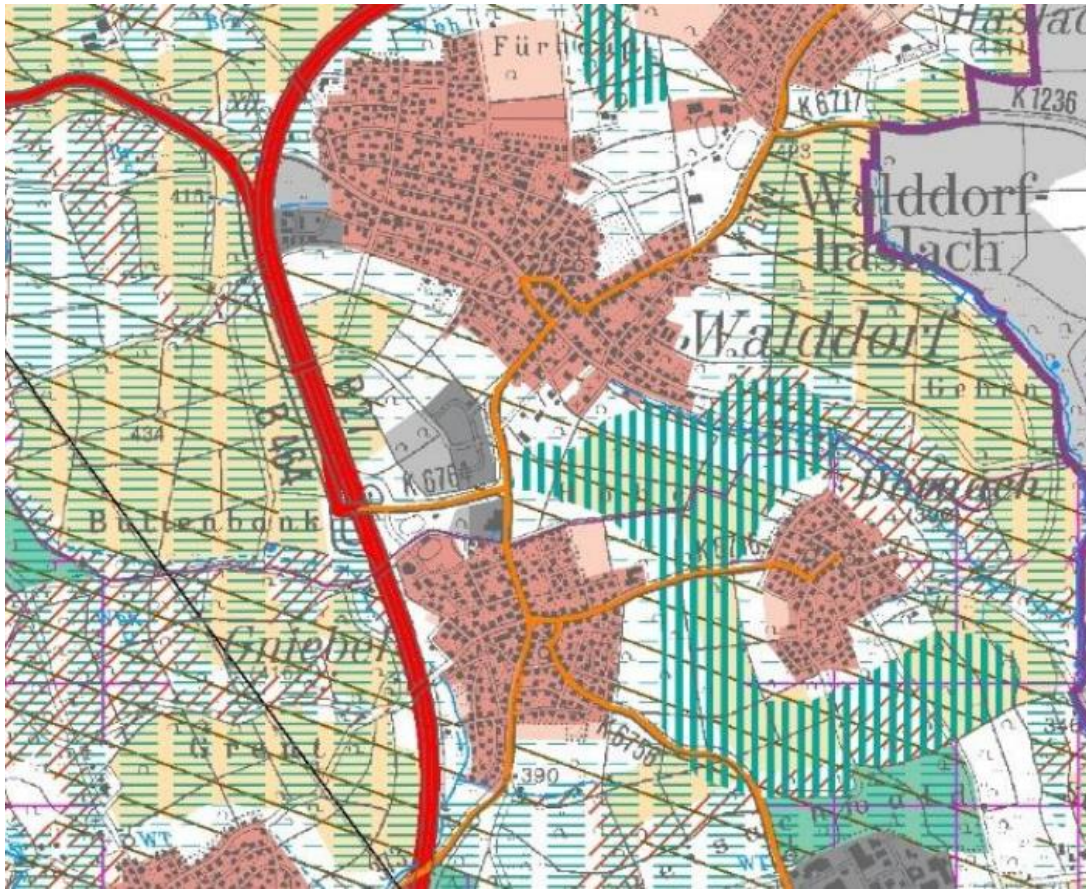
Vor dem Hintergrund der geplanten Werkserweiterung des örtlich bedeutsamen Gewerbebetriebes Moldex / Metric ist die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen in Form von Aussagen des Landesentwicklungsplans, sowie konkretisiert auf regionalplanerischer Ebene in Form des Regionalplans Neckar-Alb.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf regionalplanerischer Ebene keine Zielvorgaben entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“ definiert. Von einer Beeinträchtigung dieses Vorbehaltsgebiets ist nicht auszugehen.

Abbildung 3: 5. Änderung zum Regionalplan 2013

Quelle: Regionalverband Neckar-Alb, 2023

4.3 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem ausgewiesenen Schutzgebiet. In der weiteren Umgebung sind Schutzgebiete ausgewiesen. In westlicher Richtung befindet sich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Schönbuch).

Das Landschaftsschutzgebiet Schönbuch liegt vom Planbereich mehr als 1000 m entfernt. Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung, sowie dazwischen liegenden Verkehrsflächen und Freiflächen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

Abbildung 4 Landschaftsschutzgebiet Schönbuch (grün), Plangebiet (rot umkreist)



4.3.1 Wasserschutzgebiete

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht liegen im Plangebiet und in planungsrechtlich relevanter Umgebung nicht vor.

4.3.2 Denkmalschutz

Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrechtlich relevanter Umgebung nicht vor.

4.3.3 Schutzwürdige Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 BNatSchG

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Daher ist nicht von einer Schutzwürdigkeit nach den §§ 30 und 34 BNatSchG auszugehen.

4.3.4 Schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass im Bebauungsplangebiet für die Artengruppen „Vögel“, „Fledermäuse“ und „Zauneidechsen“ Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit nicht jeweils ausgeschlossen werden können. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Diese liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Offenlage im Ergebnis noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren ergäntzt.

Ein mögliches Vorkommen der „Dicken Trespe“ hängt von der Bewirtschaftung des Ackers im Untersuchungsjahr ab. Bei Getreideanbau ist ein Vorkommen der „Dicken Trespe“ zu kontrollieren.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten des Areals liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2015 vor. Dieser wird teilweise durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“ überlagert. Für die überlagerten Bereiche gelten künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“

Abbildung 5 Überlagerung des Bestandsbebauungsplanes



Eigene Darstellung

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Gebietstypik und der geplanten Nutzung wird im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes dient dem Schutz umliegender schutzbedürftiger Wohnbebauung.

Aus Gründen des Immissionsschutzes für umliegende schutzbedürftige Nutzungen sowie aus städtebaulichen Gründen, werden bestimmte, allgemein oder ausnahmsweise, zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet dies den Ausschluss von Anlagen und Betrieben, welche geeignet sind die umliegende Wohnnutzung zu beeinträchtigen sowie Anlagen

für kirchliche sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt.

- Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß der sich auf der Planzeichnung befindlichen Nutzungsschablone festgesetzt und ist durch die Gebäudeoberkante als oberer Bezugspunkt definiert. Als Gebäudeoberkante wird der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut definiert. In Verbindung mit der Festsetzung der Dachform (Flachdach) ist bei den geplanten Gebäuden der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Den Festsetzungen liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde.

- Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß der Nutzungsschablone orientiert sich an den Regelungen des §17 BauNVO. Gemäß §17 BauNVO ist in Gewerbegebieten (GE) eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch die Schaffung zusätzlichen Retentionsraums als Dachbegrünung sowie die Ausgestaltung der Stellplatzflächen für Pkw mit versickerungsfähigen Materialien (Rasengittersteine) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte des §17 BauNVO mit Hinblick auf eine möglichst effiziente Ausnutzung der Fläche sowie der vorgelegten städtebaulichen Konzeption vertretbar.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitungen nicht hervorgerufen.

5.3 Bauweise

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Gewerbegebiet und der städtebaulichen Konzeption wird eine abweichende Bauweise (Gebäuelängen von mehr als 50 m, Einhaltung des Grenzabstands) festgesetzt. Dies dient der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts. Andererseits wird so ein übermäßiges Heranrücken der vorgesehenen gewerblich genutzten Gebäude an umliegende Wohnbebauung vermieden.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht von Baulinien ermöglicht eine bauliche Flexibilität im Hinblick auf die Stellung und Umsetzung der baulichen Anlagen.

5.5 Verkehrsflächen

Aus Gründen der verkehrstechnischen Erschließung innerhalb des Gebietes ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird das Plangebiet direkt mit der Kreisstraße K 6774 (Zubringer zur Bundesstraße B 27) verbunden. Über diese Lkw-Zufahrt erfolgt der Zulieferverkehr.

Diese Lösung wurde mit dem Kreisstraßenbaunat abgestimmt. Jedoch darf über diese Anbindung im Norden des Plangebietes nur eine Zufahrt stattfinden. Die Abfahrt des Lieferverkehrs wird über die östlich angrenzenden gewerblichen Flächen abgewickelt.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen und Carports erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Ordnung innerhalb des Gebietes auf den mit „St“ bzw. „CP“ bezeichneten Flächen. Dies dient einer Reduktion von Abstellvorgängen im öffentlichen Raum. Mit der konkreten Verortung wird nicht nur eine Bündelung derartiger Anlagen erwirkt, sondern auch die Funktionalität zwischen Hauptnutzung und verkehrlicher Nutzung gewahrt.

5.7 Flächen für Nebenanlagen

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies dient auch der Berücksichtigung der „Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO)“ wonach die Flächen von Stellplätzen als zur Überdachung mit PV-Anlagen als geeignet gelten, wenn diese ausschließlich für Pkw vorgesehen sind.

5.8 Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Die gemäß Planzeichnung definierten Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung dienen der geordneten Lagerung und Entsorgung von Abfällen.

5.9 Grünflächen, Grünordnerische Maßnahmen und landespflegerischer Festsetzungen

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Zum Ausgleich der planbedingten Versiegelung erfolgen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Randeingrünung des Plangebiets. Des Weiteren werden die Baukörper mit Gründächern vorgesehen, um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis max. 15° zulässig. Dies dient der Wahrung des „genius loci“ sowie der Umsetzbarkeit von begrünten Dachflächen und effizienten Nutzung von PV-Anlagen.

5.11 Hinweise

Die dargelegten Hinweise stellen ergänzende Informationen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Sie entfalten keine bauplanungsrechtlichen Bindungswirkungen, sondern enthalten Empfehlungen für die bauliche Ausführung.

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1 Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Moldex / Metric – Erweiterung 2023“ sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft zu bewerten. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro geprüft, ob das Plangebiet als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann oder ob eine planerische Beschränkung der Schallimmissionen (eingeschränktes Gewerbegebiet) erforderlich ist.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18-005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm bewertet.

- Schallschutz im Städtebau

Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen grundsätzlich gemäß DIN 18005-1. Die Norm ist keine Rechtsvorschrift, gilt aber mittelbar als anerkannte Regel der Technik.

Abbildung 6 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1

Nutzungsart	Schalltechnischer Orientierungswert (OW)		
	Tag	Nacht	Nacht (nur für Verkehr)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiete (MI),	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebiete (MK)	65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)

Quelle: Dröscher, 2023

Folgende Zeiträume werden bei der Bewertung zugrunde gelegt:

- Tag: 6:00 bis 22:00 Uhr
- Nacht: 22:00 bis 6:00 Uhr

Im Bauleitplanverfahren werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes herangezogen (Gewerblicher Lärm). Im Bereich des Verkehrslärms gelten die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als weitere Schwelle.

- Schutz gegen Gewerbelärm (TA Lärm)

Für den Betrieb von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen ist die TA Lärm anzuwenden.

Grundlage der Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm sind Beurteilungspegel die an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt werden.

Abbildung 7 Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden gemäß Nr. 6.1 TA Lärm

Art der baulichen Nutzung	Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)
	dB(A)	in der maßgeblichen (lautesten) Nachtstunde dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbane Gebiete	63	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Quelle: Dröscher, 2023

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Schallimmissionen

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Die genaue Nutzung der Flächen stand zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch nicht fest. Daher werden die Schallimmissionen der gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet über typische flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß DIN 18005-1 /4/ von 60 dB(A) für Gewerbegebiete im Tag und Nachtzeitraum berücksichtigt.

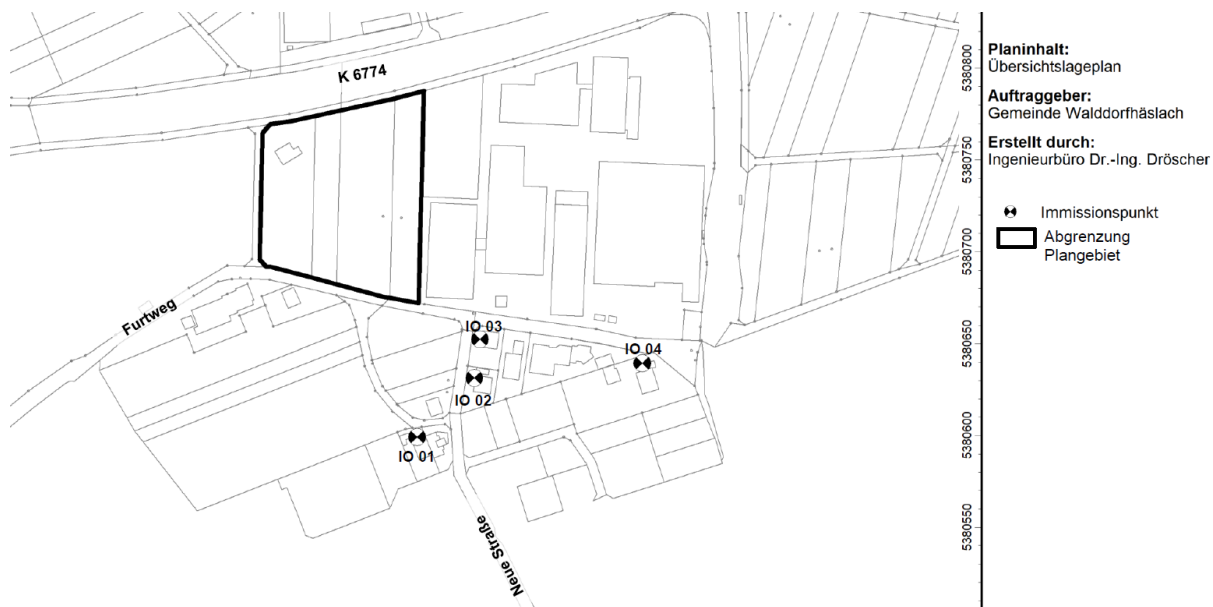
- Berechnung und Ermittlung der Schallimmissionen

Die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten werden mithilfe des Berechnungsprogramms CadnaA, Dataakustik, Greifenberg, Version 2022 berechnet.

Die Berechnung der gewerblichen Schallimmissionen erfolgt gemäß DIN 45691 /6/ über eine vereinfachte Schallausbreitungsrechnung, bei der nur das Abstandsmaß (geometrische Schallausbreitung) berücksichtigt wird und sämtliche Dämpfungsglieder ausgeblendet werden. Da weder das Gelände noch Luftabsorption und auch keine Dämpfung durch Meteorologie und Boden oder der Höhe der Quellen etc. berücksichtigt wurden, ist tatsächlich damit in der Regel mit geringeren Schallimmissionen zu rechnen.

- Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten

Abbildung 8 Lageplan der maßgeblichen Immissionsorte



Quelle: Dröscher, 2023

Die Orientierungswerte der DIN-18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typisch flächenbezogener Schalleistungspegel für Gewerbegebiete an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird dagegen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 4 dB(A) prognostiziert. Daher ist eine planerische Beschränkung der Schallimmissionen erforderlich.

Abbildung 9 Gewerbliche Schallimmissionen aus dem Plangebiet an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft

Immissionsort (IO) / Nummer / Bezeichnung	Immissionsbeitrag des Plangebiets		OW ¹ bzw. IRW ²		Überschreitung OW ¹ bzw. IRW ²	
	tags / nachts		tags / nachts		tags / nachts	
	dB(A)		dB(A)		dB(A)	
IO 01 Neue Straße 21	46	46	60	45	-	1
IO 02 Neue Straße 20	47	47	60	45	-	2
IO 03 Furtweg 9	49	49	60	45	-	4
IO 04 Walddorfer Str. 33	43	43	55	40	-	3

Quelle: IB Dröscher, 2023

- Schallschutzmaßnahmen

Die Ergreifung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht angezeigt, da mit einer solchen voraussichtlich kein effektiver Schallschutz, besonders für die oberen Geschosslagen, gewährleistet werden kann.

Durch die räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft und geplante Gewerbenutzung), der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungsspiegel sowie die Unsicherheit über die im Gewerbegebiet unterzubringenden Nutzungen wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit der Bedingung festzusetzen, dass im Plangebiet lediglich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wird entsprechend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung: Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

6.2 Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Blankenhorn, Nürtingen

Gemäß Gebietseinteilungsplänen des aktuellen Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) und der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2008/2009 wurde das Areal bei den Berechnungen vollständig als geplante Erweiterung (Anteil befestigte Fläche 75 %) berücksichtigt.

Der vor dem Gelände verlaufende öffentliche Kanal DN 1100 ist dabei gemäß den Berechnungen bei einem 5-jährlichen Regenereignis bis 77 % ausgelastet. Im weiteren Bereich bis zum nächsten Regenüberlaufbecken RÜB Walddorf kommt es zu keinen Überlastungen bzw. Überstauungen durch den Anschluss der geplanten Fläche.

Für die geplanten Neubauten wurde ein geologisches Gutachten erstellt. Unter dem humosen Oberboden wurde bis in mindestens 2 m Tiefe unter GOK Lösslehm festgestellt, eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist daher nicht möglich.

In der Nähe des Grundstücks befindet sich kein Vorfluter, eine offene Ableitung von Oberflächenwasser ist daher nicht möglich.

Gemäß der Retentionszisternensatzung der Gemeinde Walddorfhäslach ist vor Einleitung in den öffentlichen Kanal eine Rückhaltung von Oberflächenwasser erforderlich. Die Anordnung der Gebäude sowie der Straßenflächen erfordern mehrere Rückhalteeinrichtungen. Die erforderlichen Volumina können dem Entwässerungsgutachten (Ingenieurbüro Blankenhorn, 2023) entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Sachverhalte ist für die Entwässerung der Erweiterungsfläche (Schmutzwasser, Oberflächenwasser der Betriebsflächen, Dachflächenwasser) ein gemeinsamer MW-Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal DN 1100 vorgesehen.

Die detaillierte Einleitmenge wird im Zuge des Bau-/Entwässerungsgesuchs ermittelt; die Einleitmenge wird jedoch aufgrund der deutlich geringeren Versiegelung und der Rückhaltung wesentlich geringer als für den AKP oder die Schmutzfrachtberechnung 2008/2009 angesetzt.

7 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m²
Geltungsbereich	11.438
Gewerbegebiet	8.119
Verkehrsflächen	2.002
Flächen Ver- und Entsorgung	202
Grünflächen	1.115