

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Verfahren	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	VER- UND ENTSORGUNG	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.5	Grundstückszufahrten	8
4.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
4.7	Öffentliche Grünfläche	8
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.10	Erhalt von Bäumen	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5.2	Werbeanlagen	11
5.3	Einfriedungen	12
5.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
6	UMWELTBERICHT	12
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

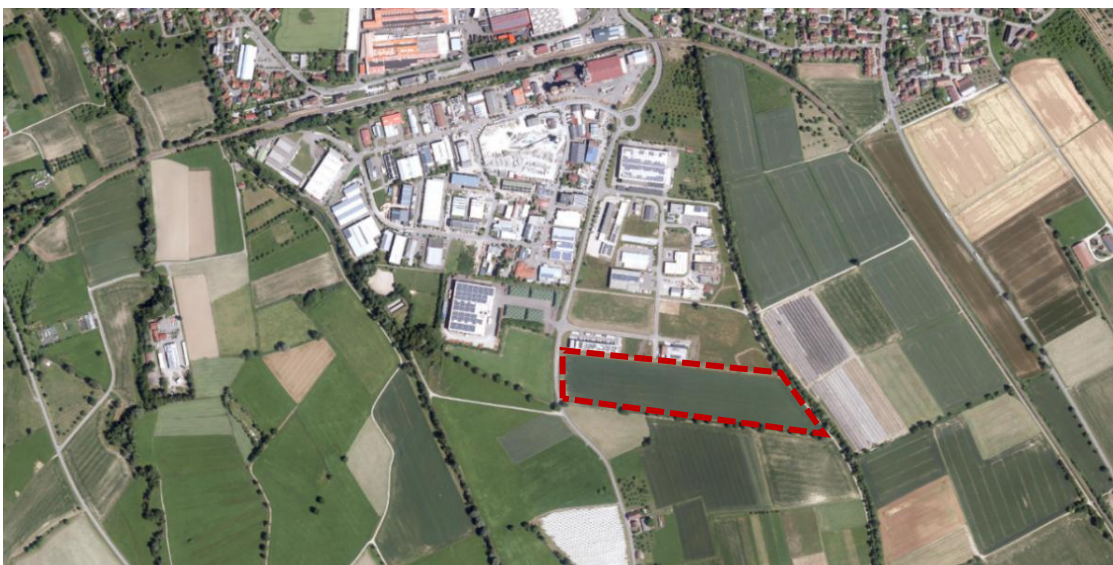
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich in der Gemeinde Salem zu einem Großteil auf den Ortsteil Neufrach. In der Vergangenheit wurden bereits die Gebiete Neufrach Ost I – IV sowie Neufrach Süd größtenteils aufgesiedelt. Da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen weiterhin hoch ist, soll die Entwicklung fortgeführt und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ soll im Außenbereich Planungsrecht geschaffen werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Entwicklung eines nachhaltigen, klimagerechten neuen Gewerbegebiets durch Fortführung des bestehenden Gewerbestandorts Neufrach
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Förderung und Sicherung einer Gewerbegebietsentwicklung vor dem Hintergrund der Klimaanpassung, z.B. durch intensive Begrünungsmaßnahmen und des Klimaschutzes, z.B. durch Festlegungen zum Gebäudeenergiestandard
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem Ziel einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und Stärkung des Gewerbestandorts Neufrach
- Kooperationen und Synergieeffekte von Gewerbetreibenden für eine klimagerechte Entwicklung fördern und bei der Vergabe berücksichtigen
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen durch Anschluss an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, z.B. mit Bäumen und straßenbegleitenden offenen Versickerungsmulden zur Förderung eines klimaangepassten Gewerbegebiets
- Festlegung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Bebauung
- Einbindung des neuen Gewerbegebiets in den Landschaftsraum durch eine Ortsrandeingrünung und Grünvernetzung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

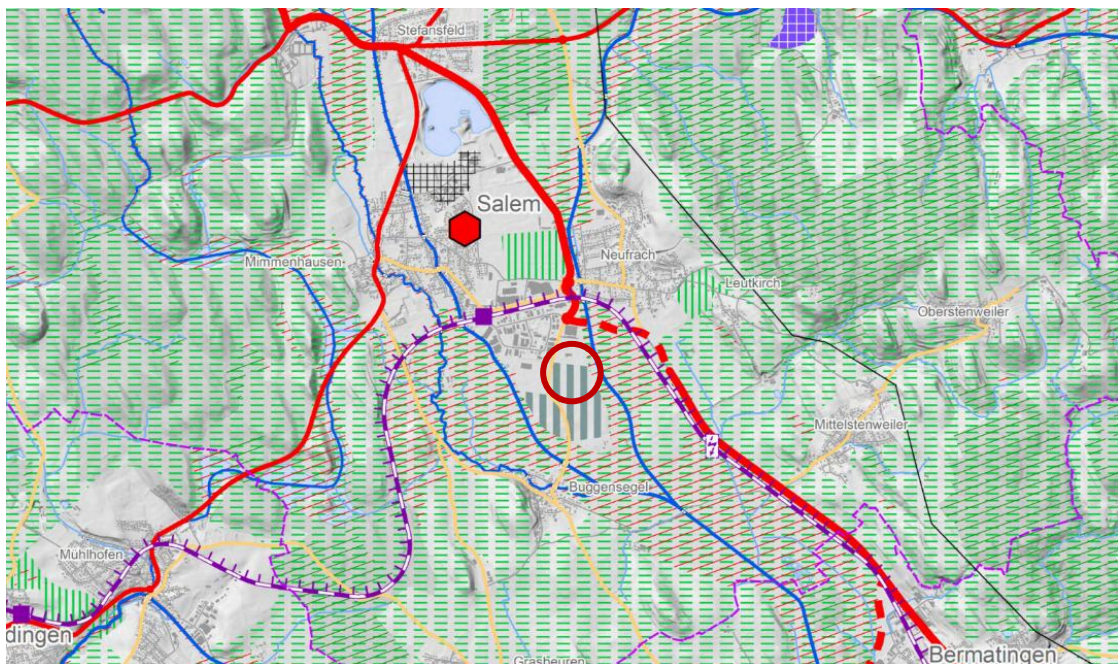
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: LUBW

Das Planungsgebiet, mit einer Größe von ca. 5,77 Hektar, befindet sich in einer südöstlichen Lage zum Gemeindezentrum Salem. Das Planungsgebiet ist im Norden an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV und im Westen an das Gewerbegebiet Neufrach Süd angebunden. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Kreisstraße 7759 begrenzt. Die Erschließung erfolgt durch die bereits bestehende Verbindung mit dem Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV. Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch einen Wirtschaftsweg sowie einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen. Im Osten grenzen die Grünflächen der Deggenhauser Aach, ein Gewässer 1. Ordnung, an. Die Flächen sind aktuell noch nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

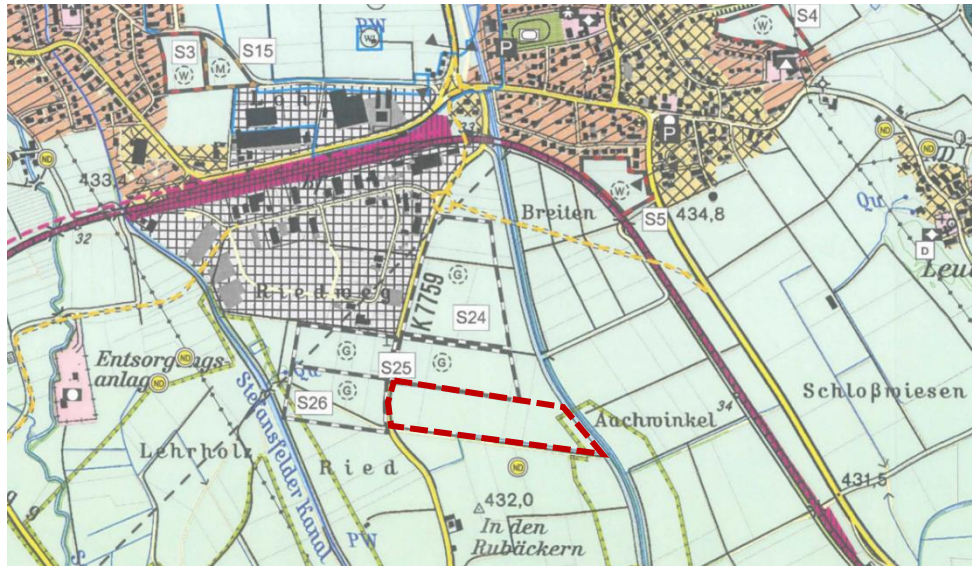
1.3 Regionalplan



Der Regionalplan Bodensee Oberschwaben sieht für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe vor. Die Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe dient der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Bodensee Oberschwaben und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Bereitstellung von Gebieten für flächenintensive gewerbliche Nutzungen trägt zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft bei. Es sind von der Planung somit keine Natura 2000-Schutzgebiete betroffen. Auch ein Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturschutzgebiet ist nicht angrenzend. Östlich befindet sich ein Regionaler Grünzug.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband Salem (GVV) umfasst die Gemeinde Salem, die Gemeinde Heiligenberg und die Gemeinde Frickingen. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 1985 rechtswirksam und weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Um die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgestellt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 04.12.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften |
| 29.04.2025 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung. |
| 12.05.2025 bis
20.06.2025 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben
vom 07.05.2025
bis 20.06.2025 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 30.09.2025 | Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| _____ bis
_____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben
vom _____
bis _____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| _____ | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das vom bestehenden Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV in das Plangebiet hinein erweitert wird.

Für die Ableitung von Schmutz- und stark verschmutztem Niederschlagswasser existieren im Bestand getrennte Druckleitungsnetze, über die eine Ableitung zur Kläranlage der Gemeinde erfolgt.

Das gering oder mäßig verschmutzte sowie das von der Erschließungsstraße abfließende Niederschlagswasser wird über offene Entwässerungsgräben zu Retentionsmulden im Osten, bzw. Retentionsgräben im Süden abgeleitet.

Für die Ableitung von belastetem Niederschlagswasser wird im Straßenraum eine Druckleitung verlegt, über die dieses Niederschlagswasser zur Kläranlage abgeleitet wird. Auf den Baugrundstücken sind ausreichend dimensionierte Pumpschächte vorzusehen. Das mögliche Ableitungsvolumen und evtl. erforderliche Retentionsvolumina sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Das vorliegende ingenieurgeologische Baugrundgutachten weist einen Abstand des Grundwasserspiegels zum bestehenden Gelände von ca. 1,4 m aus. Durch schwankende Grundwasserstände und die erforderliche Tiefe der Mulden und der Gräben kann der erforderliche Abstand zwischen Sickerfläche und Grundwasserspiegel von mindestens einem Meter nicht eingehalten werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist daher nicht möglich. Nach der Passage einer ca. 30 cm starken bewachsenen Bodenzone wird das dadurch gereinigte Niederschlagswasser daher mit Drainagen gesammelt und gedrosselt in die Deggenhauser Aach eingeleitet.

Die erforderlichen öffentlichen Entwässerungsgräben verlaufen parallel zur Erschließungsstraße und zum Gehweg. Sie sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Im Bereich der Zufahrten werden die Mulden durch Kastenrinnen ersetzt.

Die Planung der Wasserversorgung erfolgt unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Für die bereits erschlossenen Abschnitte des Gewerbegebietes wurde in einem Gutachten nachgewiesen, dass die Löschwasserversorgung mit einer Entnahmemenge von 1.600 l/min und einer Löschwassermenge von 192 m³ sichergestellt ist. Der Versorgungsdruck bei Entnahme des Löschwassers liegt bei ca. 5 bar. Durch die größere Leitungslänge für den aktuellen Abschnitt ergeben sich Reibungsverluste von ca. 1 bar. Der erforderliche Mindestdruck von 1,5 bar ist daher gewährleistet. Es sind 2 Überflurhydranten vorgesehen. Ein maximaler Abstand der Hydranten von 150 m ist damit gewährleistet.

Die angedachten Zufahrten zu den Baugrundstücken sind für einen Sattelzug geeignet. Daher ist es auch dem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr möglich, auf die Grundstücke zu fahren. Bei der Planung der privaten Erschließung/Bebauung sind die Abmessung des Hubrettungsfahrzeuges zu beachten.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen die Versorgungsbereiche in der Ortsmitte der Gemeinde Salem geschützt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn es Einzelhandel betrifft, der unter das sogenannte Handwerkerprivileg fällt. So soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebs an dem jeweiligen Standort ihre Produkte auf 5 % der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m² zu verkaufen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen. Diese müssen sich jedoch dem jeweiligen Betrieb funktional und in der Grundfläche eindeutig unterordnen und dürfen nur in den oberen Etagen sein. Damit werden die Erdgeschossbereiche ausschließlich der Nutzung des Gewerbes vorbehalten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht zulässig, da die für die Gemeinde Salem wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Anlagen für sportliche Zwecke sowie selbstständige Lagerflächen und selbstständige Stellplätze werden aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Gemeinde Salem auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der damit zu erwartenden Immissionen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind E-Ladestationen und Betriebstankstellen, welche in das Gewerbegebiet integriert werden dürfen.

Da Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sich zumeist als Plakatanschlag auf verschiedenen großen Tafeln oder als großflächige Werbeanlagen äußern, sind negative Auswirkungen auf das zukünftig hochwertige, ansprechende Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu erwarten. Fremdwerbung als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen kann nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von solcher Fremdwerbung soll einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet verhindern und somit die anspruchsvolle, städtebauliche Gestaltung und das ansprechende Ortsbild des Gewerbegebietes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB und § 1 (6) Nr. 5 BauGB baukulturell erhalten und aufwerten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine zweckmäßige Auslastung der wertvollen Fläche für gewerbliche Nutzungen. Dies entspricht dem Orientierungswert nach BauNVO und ermöglicht die vorgesehene hochbauliche Entwicklung.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird, gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante, in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe von ca. 18 m. Damit wird ausreichend Spielraum für vertikale Ausnutzung der Fläche geboten. Die Zahl der Vollgeschosse wird im GE nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den

Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude in mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Daher können notwendige technische Anlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal um 2 m überschreiten. Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern, kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um ebenfalls um 2 m überschritten werden.

4.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Dabei wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption der Gewerbehallen auch größere Gebäudelängen notwendig sein können.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude.

4.5 Grundstückszufahrten

Damit nicht zu viele Zufahrten von der Stichstraße ins Gewerbegebiet entstehen, darf jedes Betriebsgrundstück maximal zwei Zufahrt von insgesamt maximal 16,00 m Breite auf das jeweilige Grundstück haben. Direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze werden damit ebenfalls vermieden. Denkbar ist, dass Sammelzufahrten auch mehrerer Gewerbebetriebe errichtet werden. Die offenen Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße dürfen für Zufahrten auf die privaten Baugrundstücke überdeckt werden. Dabei muss die Durchgängigkeit der Entwässerungsgräben gewährleistet bleiben.

4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der Anbauverbotszone zu klassifizierten Straßen gemäß § 22 StrG bzw. § 9 FStrG und aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand der Gemeinde Salem sind Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb des Baufensters zulässig.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiesen anzulegen und zu pflegen. Damit soll in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet ein Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die öffentliche Grünfläche ÖG1 dient als Ortsrandeingrünung und als straßenbegleitgrün zur Kreisstraße K7759. In der öffentlichen Grünfläche ÖG2 soll der Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Die an das Gewerbegebiet anschließenden Retentionsgräben werden von Strauchpflanzungen südlich eingefasst. Die Strauchpflanzungen sowie der erhaltende Baumbestand tragen wesentlich zur südlichen Ortsrandeingrünung bei. Die öffentliche Grünfläche ÖG3 liegt zwischen dem Gewerbegebiet und dem Naturraum der Deggenhauser Aach und fasst eine Vielzahl an Funktionen. In die Retentionsmulde wird das Niederschlagswasser aus dem Entwässerungsgraben des Gewerbegebiets eingeleitet. Neben der Retention schafft die ÖG3 zugleich auch eine qualitätsvolle Naherholungsfläche zur Kurzzeit- und Pausenerholung der Gewerbetreibenden.

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

Alle Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 70 % der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich. Auch die festgesetzte Fassadenbegrünung dient der Klimaanpassung und der Fauna und Flora.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind befestigte Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die Wegeflächen des von der öffentlichen Grünfläche (ÖG3) umgebenen Gehwegs sowie der Wirtschaftsweg sind mit einem wassergebundenen Belag auszuführen, da es hierbei um naturnahe Wegefläche handelt. Diese Festsetzungen erhöhen die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen wie auch der Entwässerungs- und Retentionsgräben sowie Retentionsmulden ist in den Festsetzungen genau definiert, um im direkten Umfeld des Gewerbegebiets qualitätsvolle Naturräume entstehen zu lassen. Die Pflegevorgaben für die öffentlichen Grünflächen dienen der Entwicklung artenreicher, extensiver Wiesen mit hoher ökologischer Qualität. Der Schröpfungsschnitt im ersten Jahr fördert die Etablierung krautiger Arten, die spätere zweimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts erhält die Artenvielfalt dauerhaft. Düngung und Pestizideinsatz sind ausgeschlossen, um eine naturnahe Entwicklung zu sichern. Die Vorgaben für Retentionsgräben und -mulden gewährleisten eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Wechselfeuchte Wiesen fördern Biodiversität und Wasserrückhalt. Die regelmäßige Mahd und Pflegeeingriffe bei Neophyten verhindern eine Verdrängung der Zielvegetation und sichern die Funktion der Flächen langfristig. Die Grünflächen haben damit eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion tragen wesentlich zur Sauerstoffproduktion und zur Schadstofffilterung bei. Dabei bieten die Grünflächen gleichzeitig einen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen und dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

Um die Durchlässigkeit für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel in Bodennähe zu ermöglichen, ist eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freizuhalten. Aufgrund der geringen Durchlasshöhe wird gleichzeitig das Betreten durch Unbefugte unterbunden.

Zur Reduktion von Lichtemissionen wird die Beleuchtung im Gewerbegebiet eingeschränkt. Damit soll die Reduzierung der nächtlichen Störwirkung sowie die Minimierung der Eingriffe in das nächtliche Landschaftsbild erreicht werden. Die Festsetzung dient auch dem Schutz der Tiere. Es wird eine Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen beabsichtigt und die damit einhergehende Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzungsfestsetzungen verfolgen das Ziel, das Plangebiet ökologisch aufzuwerten, klimatisch zu verbessern und landschaftlich einzubinden.

Die Anlage extensiver, artenreicher Wiesen mit autochthonem Saatgut oder Mähgutübertrag gewährleistet die Entwicklung naturnaher Grünflächen mit hoher Biodiversität. Diese Flächen bieten Lebensraum für Insekten und Vögel und tragen zur ökologischen Vernetzung bei.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen, entlang von Straßen, im Bereich der Wendeanlage sowie auf den Gewerbeflächen dienen der Strukturierung des Ortsbildes sowie der Eingrünung des Gewerbegebiets in Ortsrandlage, spenden Schatten, fördern das Mikroklima, reduzieren die Hitzebelastung und steigern die Aufenthaltsqualität. Sie leisten zudem einen Beitrag zur CO₂-Bindung und Luftreinigung. Die einheitlichen Vorgaben zur Art, Qualität und Pflanztechnik stellen sicher, dass die Bäume fachgerecht gepflanzt werden, gut anwachsen und langfristig erhalten bleiben. Die Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen trägt zur optischen Aufwertung und zur Reduzierung der Versiegelung bei. Die Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung schaffen einen sanften Übergang zur freien Landschaft, fördern die ökologische Vielfalt und verbessern die Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung. Die Regelung zur dauerhaften Pflege, Erhaltung und dem Ersatz ausgefallener Pflanzen sichert langfristig die Funktion und Qualität der geplanten Begrünungsmaßnahmen.

4.10 Erhalt von Bäumen

Mit dem Erhalt der bestehenden Baumstrukturen im südlichen Bereich des Plangebiets können die hochwertigen Lebensräume und Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) als Brut- und Nahrungsraum sowie die wertvolle Biotopvernetzung erhalten werden. Dabei ist es wichtig den Baumbestand während des Baubetriebs vor Schädigungen zu schützen. Mit dem Baumerhalt wird das Gewerbegebiet bereits mit den bestehenden Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zur Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen, zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie Vorgaben zu Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in die Ortsrandlage. Hierbei werden Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde eine Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen üblich und angemessen. Somit können sowohl Flachdächer als auch flach geneigte Dächer entstehen. Bei der geringen Dachneigung fügen sich die unterschiedlichen Dachformen in das Ortsbild ein. Die Vorgabe zur Dachbegrünung fördert die Rückhaltung von Regenwasser, verbessert das Mikroklima und leisten einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und Klimaanpassung. Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur Energiegewinnung wird eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung im Plangebiet unterstützt.

Bei der Dachgestaltung ist auch wichtig, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

5.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbetreibenden jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten der Werbeanlage vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen bedeckt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude auf jeweils 10 m² und in der Summe auf 10% der Fassadenfläche begrenzt.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird auf eine max. Höhe von 8,0 m und eine Fläche von max. 10 m² begrenzt. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Werbung über Dach ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit.

5.3 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der Wahrung des ortsbildprägenden Charakters und der Sicherheit. Eine maximale Höhe von 1,5 m für Einfriedungen sorgt dafür, dass diese sich harmonisch in das Gesamtbild der Umgebung einfügen, ohne die öffentliche Wahrnehmung zu beeinträchtigen. Freiwachsende Heckenpflanzungen sind in der Höhe nicht begrenzt, diese werten das Erscheinungsbild auf und sorgen für eine natürliche, begrünte Umgebung, die sowohl ästhetische als auch ökologische Vorteile bietet. Aufgrund der Einsehbarkeit des Straßenraums sind Einfriedungen aller Art im Kurvenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

5.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung dient dem Ziel, die optische Belastung und den Eindruck von Unordnung im Gewerbegebiet und zum Ortsrand hin zu minimieren. Abstellflächen für Abfalltonnen oder Lagerplätze können ästhetisch störend wirken und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Daher wird eine Abschirmung durch feste Sichtschutzwände oder dichte Bepflanzung gefordert, um die visuelle Beeinträchtigung für die Straße und die umliegenden Grundstücke zu verringern. Die Begrünung von Abschirmungen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen fördert zusätzlich die Integration in das natürliche Umfeld und verbessert die Luftqualität. Bei Holzwänden wird auf eine zusätzliche Begrünung verzichtet, da das Material selbst bereits eine gewisse optische Weichheit und Natürlichkeit bietet.

Die Festsetzung mindestens 10% der Grundstücksfläche dient der ökologischen Aufwertung und klimatischen Verbesserung der Grundstücke. Durch die verpflichtende gärtnerische Gestaltung mit heimischen Gehölzen, Stauden und artenreichen Wiesen wird die Biodiversität gefördert, das Mikroklima verbessert und die Versiegelung reduziert. Die bevorzugte Verwendung naturnaher Pflanzungen anstelle von Kies- oder Schotterflächen unterstützt eine nachhaltige Regenwasserversickerung, trägt zur Artenvielfalt bei und erhöht die gestalterische Qualität der Freiräume im Plangebiet.

6 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bauaufstellung wird durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bauplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Einschätzung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	34.566 m ²
Versorgungsfläche – Elektrizität	30 m ²
Öffentliche Grünfläche	17.680 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.041 m ²
Gehweg – straßenbegleitend	364 m ²
Geh- und Radweg – in Bereichen mit 2,5 m Breite	781 m ²
Wirtschaftsweg	2.292 m ²
Summe / Geltungsbereich	57.754 m²

Salem, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasserin

Manfred Härle
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Salem übereinstimmen.

Salem, den

Manfred Härle
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Salem, den

Manfred Härle
Bürgermeister