

Stadt Achern

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hodapp“

- Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Entwurf

29.04.2026

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B PLAN 

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil II: Umweltbericht

Teil III: Städtebauliche Begründung Örtliche Bauvorschriften

Teil IV: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan

Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr. 35a
55437 Appenheim

arguplan GmbH

Dipl.-Geogr. Maren Nosthoff
Vorholzstraße 7
76137 Karlsruhe

Stadt Achern

Fachbereich 6 Stadtplanung und Tiefbau
Fachgebiet 6.1 Stadtplanung und Klimaschutz
Illenauer Allee 73
77855 Achern

INHALT:

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	6
Verfahrensvermerke	6
TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
A. Geltungsbereich	7
B. Planungserfordernis und Planungsziele.....	11
C. Einbindung in die übergeordnete Planung.....	12
1. Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz	12
2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	12
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	16
4. Einzelhandelsgutachten	17
5. Vergnügungsstättenkonzept	17
6. Klimaschutzkonzept der Stadt Achern.....	17
7. Kommunale Wärmeplanung.....	18
D. Rechtliche Situation	19
1. Planungsrechtliche Situation	19
2. Eigentumsverhältnisse	19
3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten	19
E. Umwidmungssperrklausel	19
F. Masterplan für die betriebliche Erweiterung - Konzeptbeschreibung	20
G. Verkehrliche Erschließung	24
H. Ver- und Entsorgung	25
1. Abwasser	25
2. Grundwasser	26
3. Wasserhaushaltsbilanz	26
4. Hochwasserrisikogebiet	26
5. Starkregen	27
6. Erdmassenausgleich.....	29
7. Bodenschutzkonzept.....	29
I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	29
1. Art der baulichen Nutzung.....	29
2. Maß der baulichen Nutzung	31
3. Bauweise	35
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	35
5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	36
6. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.....	37
7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	37
8. Flächen für Auffüllungen – Höhenlage	38

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	40
11. Klimaschutz und Klimaanpassung	43
J. Schädliche Umwelteinwirkungen	46
K. Nachrichtliche Übernahmen	46
1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	46
2. Überschwemmungsgebiet.....	47
L. Flächenbilanz.....	47
TEIL II: UMWELTBERICHT	48
TEIL III: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	49
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	49
2. Werbeanlagen	49
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	50
4. Einfriedungen.....	50
5. Stützmauern	50
TEIL IV: VERFAHREN.....	51
QUELLENANGABEN	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1	7
Abbildung 2: Übersichtsplan mit der Lage und Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche 1 bis 4 auf Gemarkung Achern - Großweier	8
Abbildung 3: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 2	8
Abbildung 4: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 3	9
Abbildung 5: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 4	9
Abbildung 6: Übersichtsplan mit der Lage und Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 5 auf Gemarkung Achern-Gamshurst	10
Abbildung 7: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 5	10
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Stand Juni 2019	14
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Achern, genehmigt am 05.12.2012; Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit Darstellung des Änderungsbereichs, Einleitungsbeschluss vom 22.04.2024	16
Abbildung 10: Auszug aus dem Kommunalen Wärmeplan - Eignungsgebiet für einen Wärmenetzausbau, Stand: 04.10.2022	18
Abbildung 11: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+ 16. Juli 2016: Variante "Zentral-Lager"	22
Abbildung 12: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+16.Juli 2016: Variante "Süd" → Nord	22
Abbildung 13: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+16.Juli 2016: Variante „Nord → Süd“	23
Abbildung 14: Ausschnitt aus Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge von Starkregen im Einzugsgebiet von Achern SRRM Achern - außergewöhnliches Szenario (entspricht einem 100-jährlichen Regen)	28
Abbildung 15: Ausschnitt aus der landesweiten Planungshinweiskarte Hitze für Baden-Württemberg; Zugriff am 20.04.2026	44

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Begründung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|---|----------------------------------|
| 1 | Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Achern | 22.04.2024 |
| 2 | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB am | 17.02.2025 |
| 3 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Acherner Nachrichtenblatt der Großen Kreisstadt Achern in der | 26.04.2024 |
| 4 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet und ergänzende Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Achern | vom 02.06.2025
bis 04.07.2025 |
| 5 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Benachrichtigung und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme | vom 02.06.2025
bis 04.07.2025 |
| 6 | Billigung des Entwurf und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am | |
| 7 | Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und ergänzende Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Achern am | vom
bis |
| 8 | Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme | vom
bis |
| 9 | Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Achern am | |
| 10 | Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Achern am | |
| 11 | Achern, den | |

Manuel Tabor, Bürgermeister der Stadt Achern

- | | |
|----|---|
| 12 | Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Acherner Nachrichtenblatt der Stadt Achern vom wird der Bebauungsplan rechtswirksam. |
|----|---|

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Geltungsbereich

Der ca. 6,34 ha große Teilgeltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Achern-Großweier nördlich der Großweierer Straße – K 5372.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird begrenzt:

- nach Norden durch landwirtschaftliche Flächen und die Südseite der verlängerten Straße Im Hesselbach,
- nach Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- nach Süden durch den nördlichen Rand der Großweierer Straße,
- nach Westen durch die Altortbebauung von Großweier.

Nach Norden überlagert der Teilgeltungsbereich 1 den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 6 „Rondell“.

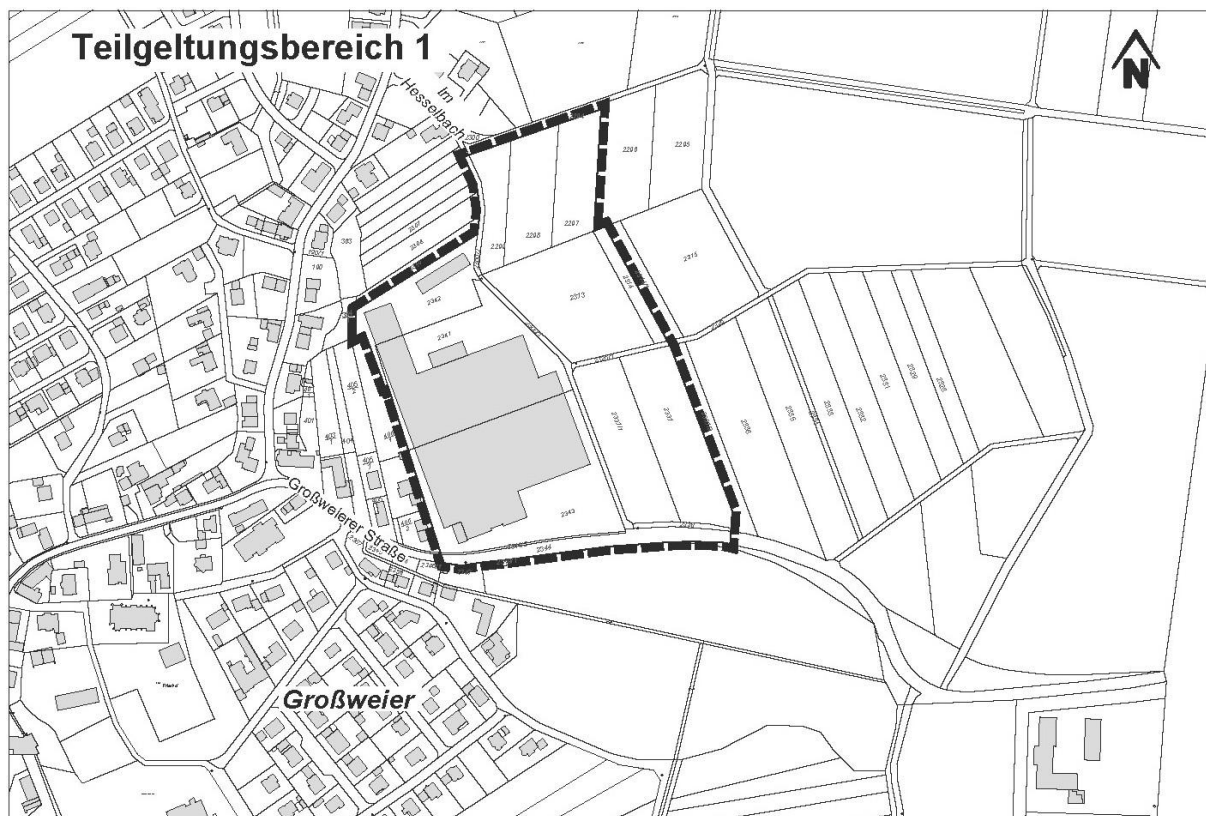


Abbildung 1: Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1

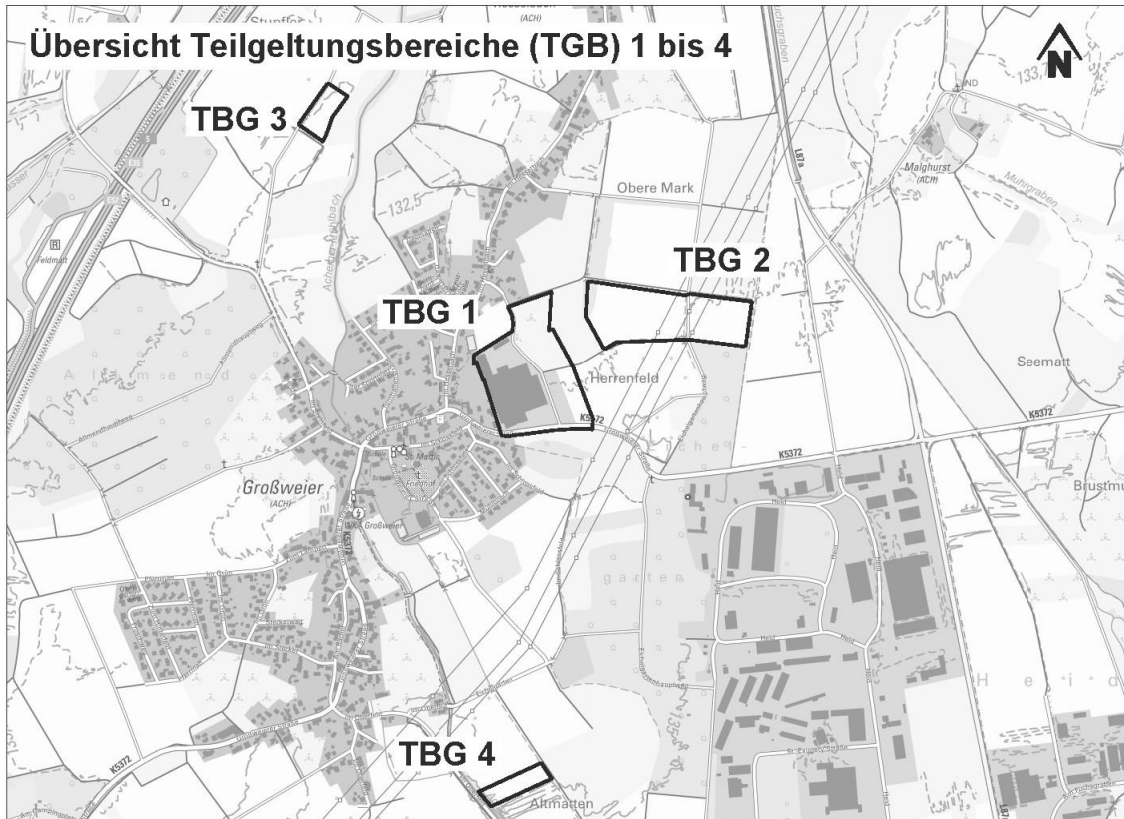


Abbildung 2: Übersichtsplan mit der Lage und Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche 1 bis 4 auf Gemarkung Achern - Großweier

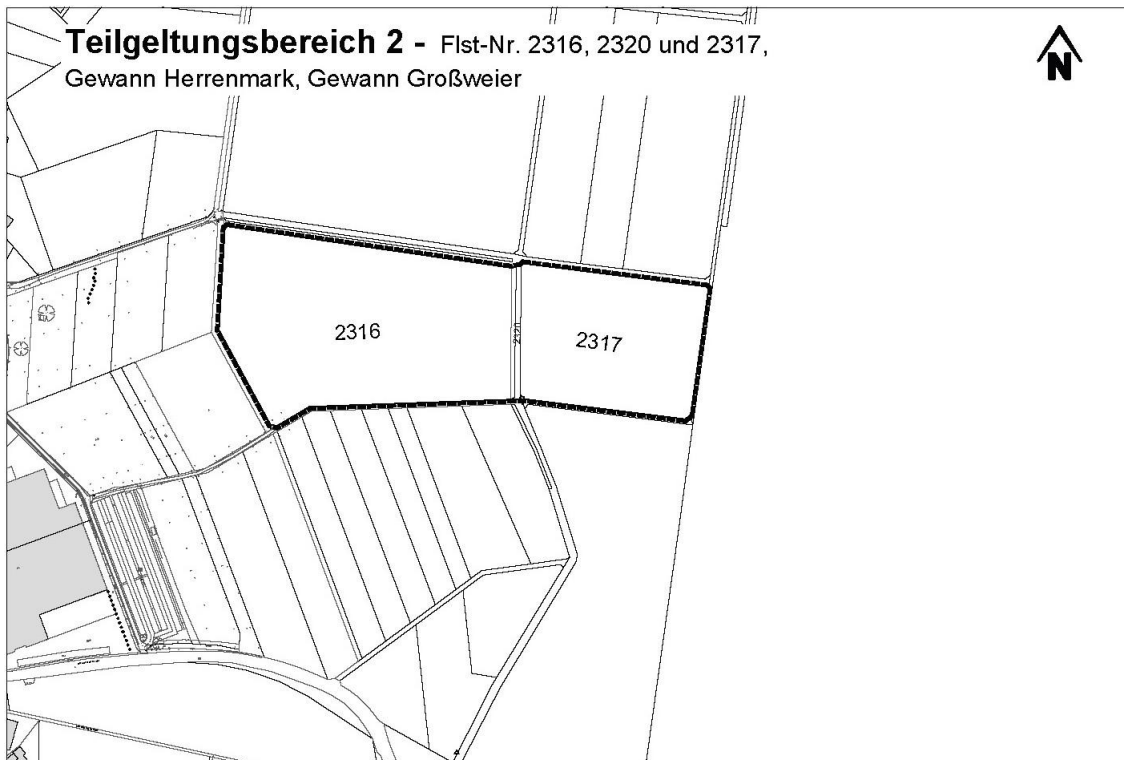


Abbildung 3: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 2

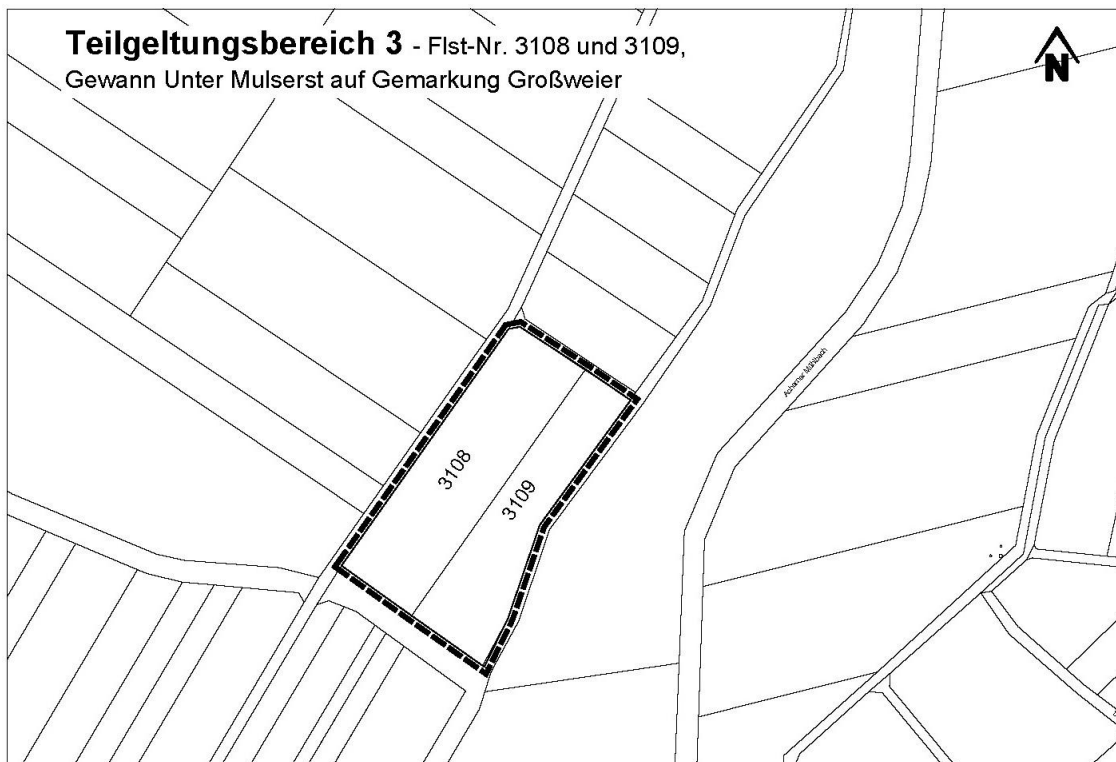


Abbildung 4: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 3

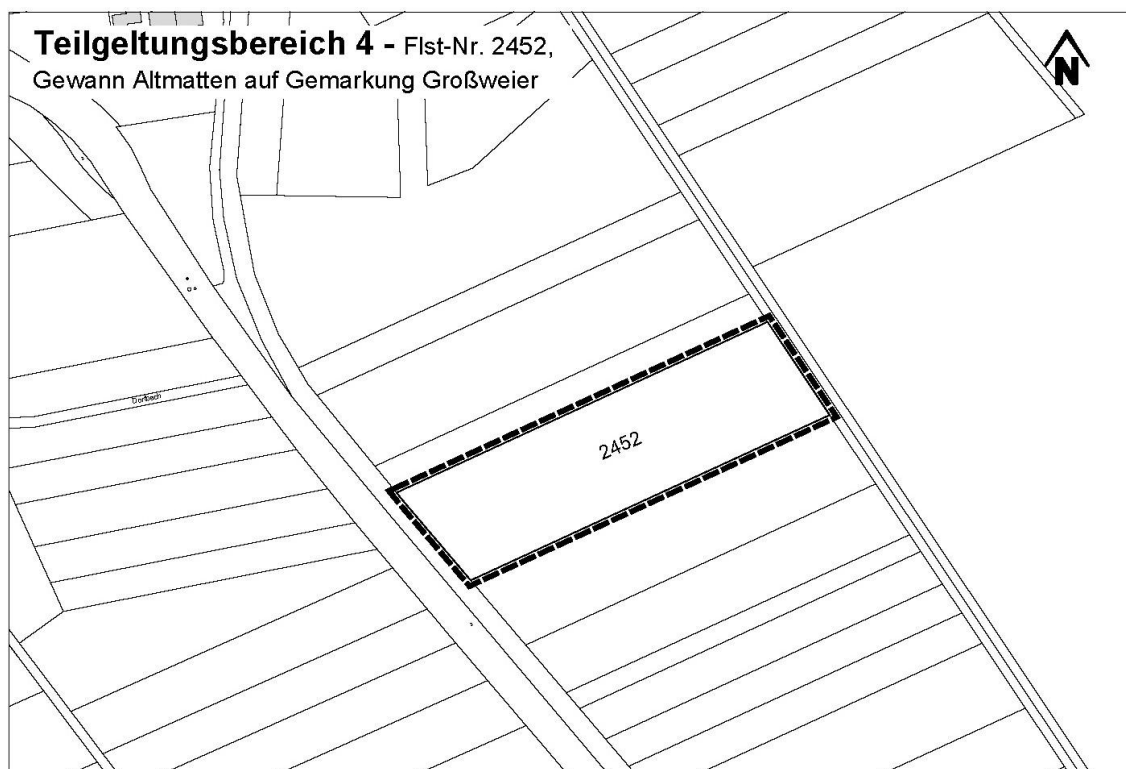


Abbildung 5: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 4

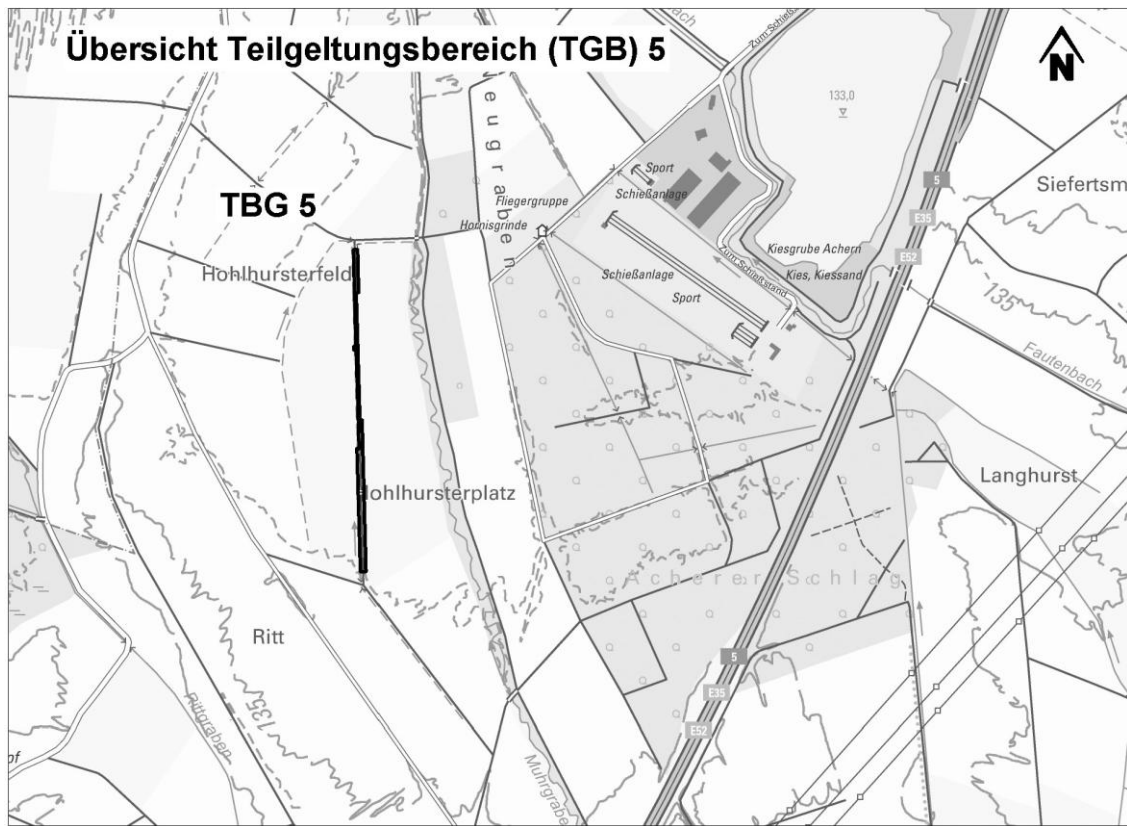


Abbildung 6: Übersichtsplan mit der Lage und Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 5 auf Gemarkung Achern-Gamshurst

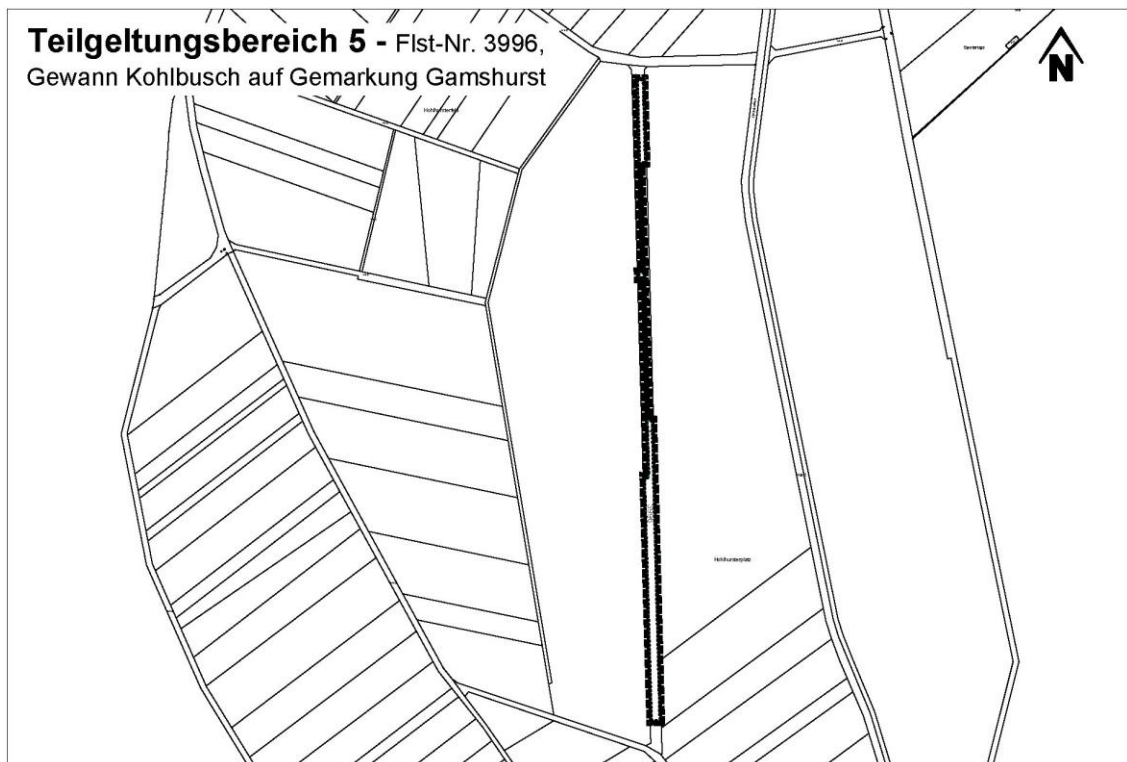


Abbildung 7: Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 5

B. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Hodapp GmbH & Co. KG ist seit 1946 als kontinuierlich wachsendes Familienunternehmen am Standort Achern-Großweier angesiedelt. Die Firma hat sich in den letzten 77 Jahren einen Namen als anerkannter Spezialist in der Fertigung von Stahltüren und -toren aller Art gemacht und ist somit als Metallbautrieb einzustufen. Das Unternehmen produziert heute auf einer Produktionsfläche von rd. 18.500 Quadratmetern. Um den Standort langfristig zu erhalten, aber auch um auf die marktwirtschaftlichen Anforderungen reagieren zu können, ist eine Erweiterung/ Umorganisation der Produktionsflächen samt Stellplatzanlage erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Hodapp GmbH & Co. KG Grundstücke am östlichen Ortsrand erworben. Diese Maßnahmen dienen auch der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und sind damit von wirtschaftlicher Bedeutung für die Region. Im Jahr 2021 wurde die Produktionshalle durch einen Anbau erweitert. Das in diesem Zusammenhang ebenfalls genehmigte Bürogebäude wurde nochmal umgeplant; es bewegt sich in dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen.

Auf der Basis eines im Jahr 2016 erstellten Masterplans ist eine zweistufige betriebliche Erweiterung und Umorganisation samt Verlagerung der Stellplätze geplant. Dies geht mit einer für Gewerbegebiete zulässigen Gesamtversiegelung der Oberflächen bis zu 80 % einher.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für qualifizierte Mitarbeiter des Unternehmens ist beabsichtigt, Werkswohnungen am nördlichen Rand des Plangebietes zu erstellen. Hierbei kommt es zu einer teilweisen Überlagerung mit dem bestehenden Wohngebiet „Rondell“. Hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“, welcher durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hodapp“ im überlagerten Bereich unwirksam wird.

Der bestehende Gewerbebetrieb ist baurechtlich genehmigt und liegt im unbeplanten Innenbereich, die geplante bauliche Erweiterung im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Aufstellung eines angebotsorientierten Bebauungsplans soll Planungsrecht und damit Planungs- und Investitionssicherheit für die Betriebserweiterung geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entgegen. Hierzu Ziffer I.12.6. Das Planungserfordernis ist gegeben.

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Hodapp“ gefasst. Ergänzend wurde in der öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der bauliche Bestand des Unternehmens größtenteils als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt, der südliche Teil der geplanten Erweiterung als geplante gewerbliche Baufläche. Der nördliche Teil der beabsichtigten Erweiterungsfläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. So hat der Gemeinderat der Stadt Achern in seiner öffentlichen Sitzung am 06.06.2024 den Einleitungsbeschluss für die Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern für den Teilbereich „Hodapp“ gefasst.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz

Ziel des seit Ende 2021 geltenden länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland sowohl im Allgemeinen als auch im Besonderen für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Er bezweckt eine länderübergreifende Sicherung im Hinblick auf Hochwasserrisikomanagement vor dem Hintergrund der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gesamtraums.

Der Bundesraumordnungsplan ist in weiten Bereichen auf eine Konkretisierung durch die landesweiten und regionalen Raumplanungen sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt. Insbesondere wird auf folgende Grundsätze und Ziele verwiesen:

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder ... sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II.3 (G) In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen ... Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG.

Grundsätzlich wird das Erweiterungsvorhaben im regionalplanerischen Sinne nicht als raumbedeutsam eingestuft. Der Teilgeltungsbereich 1 liegt jedoch weit überwiegend im Hochwasserrisikogebiet HQ_{Extrem} nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgenannten Grundsätze und Ziele werden auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die zulässige Gesamtversiegelung des bestehenden Gewerbegebietes und dessen Erweiterung liegt bei 80 %¹, beim geplanten Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen bei 65 %. So bleiben im Gewerbegebiet mindestens 20 % und im Sonstigen Sondergebiet 35 % des Teilgeltungsbereiches 1 unversiegelt, sind aber nur eingeschränkt versickerungsfähig. Durch die geplante Versickerungsmulde in Verbindung mit Dachbegrünung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten, versickert und verdunstet werden; negative Versiegelungseffekte können so vermindert werden.

Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist zudem ein Überflutungsnachweis zu erbringen, bei dem der Abfluss des Niederschlagswassers auf ein zweijähriges Bemessungsereignis auszulegen ist. So kann sichergestellt werden, dass nur ein untergeordneter Anteil des Niederschlagsaufkommens in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird.

Ergänzend erfolgt im Hinweisteil des Bebauungsplans der Verweis auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes hinsichtlich Hochwasserrisikogebieten.

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein; Stand Juni 2019, ist die Stadt Achern als Mittelzentrum (PS 2.3.1 (1) N) festgelegt.

¹ Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit weist der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 die Stadt Achern als **Siedlungsbereich Gewerbe** aus (PS 2.4.2.2 (1) **Z**). Hier ist eine verstärkte Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe, Kategorie B vorgesehen.

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie B Orientierungswerte bis 20 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Der Gewerbeflächenbedarf ist im Rahmen der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans nachzuweisen (PS 2.4.2.2 (2) **G**). Das um 1 ha erweiterte Gewerbegebiet wird über den Gewerbeflächenbedarf von 6,7 ha gedeckt.

In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind (PS 2.4.2.1 (1) **G**). Vorliegend kann der Flächenbedarf des bereits ortsansässigen Betriebes nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden. Die betriebliche Erweiterung erfolgt in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungskörper und es schließen keine sensiblen, konflikträchtigen Nutzungen an bzw. die schalltechnische Verträglichkeit mit teilweise umgebender Wohnnutzung wurde gutachterlich bestätigt.

Eine Konzentration der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Gewerbeflächenbedarfe wird entsprechend der Vorgaben des PS 2.4.0.4 und des PS 2.4.2.2 - zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Rahmen der bauleitplanerischen Ausformung umgesetzt.

Gemäß PS 2.4.0.4 (4) **G** sollen Siedlungskonzeption und Erschließung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung neuer Bauflächen

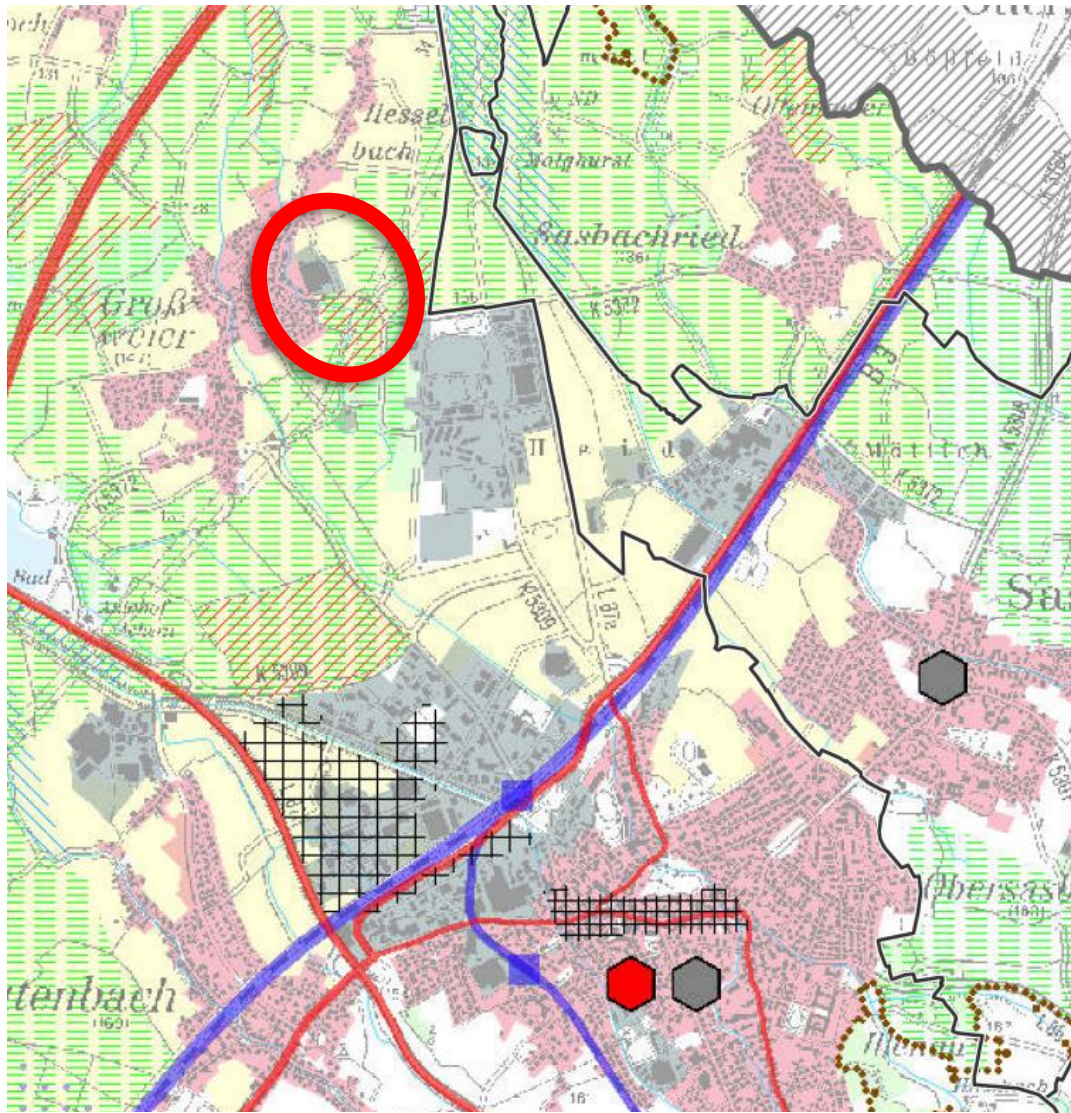
- eine flächeneffiziente Nutzung sicherstellen,
- Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien fördern,
- den Anforderungen des Klimawandels Rechnung tragen und
- den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung tragen.

So wird vorliegend die zulässige Grundfläche für die Herstellung von Stellplätzen im Gewerbegebiet auf 7 % der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksfläche begrenzt, sodass der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf nur auf darüber liegenden Ebenen in einem Parkhaus oder einer Parkpalette abgedeckt werden kann. Die zulässige Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses, ebenso die Errichtung mehrgeschossiger Verwaltungsgebäude.

Eine naturnahe Wasserbewirtschaftung durch Rückhaltung und Versickerung in zentraler Versickerungsmulde stärkt den lokalen Wasserhaushalt. Die damit verbundene Geländeauffüllung führt zu einer Anpassung des Hochwasserrisikogebiets; dies ist daher als Maßnahme zum hochwasserangepassten Bauen zu sehen. Hochwasserangepasstes Bauen kann auch bei Keller- bzw. Untergeschossen erforderlich werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung angestrebt. Denn nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten und der Stapelung von Nutzungen kann dem großen Flächenverbrauch insbesondere von Gewerbegebieten entgegengewirkt werden.

Im Regionalplan südlicher Oberrhein werden die nicht bebauten Bereiche des Teilgebietsbereiches 1 nachrichtlich als Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 ausgewiesen (**N**). Laut Di-



- Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet
(nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
- Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe
(nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)

Regionale Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (PS 3.1.1)
- Grünzäsur (Vorranggebiet) (PS 3.1.2)
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2)
- Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1
(nachrichtliche Darstellung aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg) (N)

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Stand Juni 2019

gitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich bei der Änderungsfläche des Bebauungsplans auf den Flurstücken 2291, 2298, 2299, 2313, und 2337 um Flurstücke der Vorrangflur (OG-2468)².

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes und dessen untergeordnete Erweiterungsfläche entspricht den Ausweisungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Der Bedarf an Werkswohnungen ergibt sich aus dem Erfordernis, Fachkräfte auf dem stark umworbenen Arbeitsmarkt zu akquirieren bei gleichzeitig angespanntem Wohnungsmarkt. Trotz umfangreicher Bemühungen des Betriebsinhabers ist es nicht gelungen, in Großweier leerstehende Wohngebäude zu erwerben oder dauerhaft anzumieten oder auch unbebaute Flächen zum Zwecke einer Bebauung zu erwerben. Durch das Angebot an werksbezogenen Wohnungen lassen sich jedoch qualifizierte Fachkräfte erfolgreich anwerben; dies ist für die Standortsicherung von großer Bedeutung.

Nach Osten grenzt ein regionaler Grünzug an (PS 2.4.1.2 (5) **Z**); grundsätzlich findet hier keine Besiedelung statt.

² Die Digitale Flurbilanz ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 LLG (Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes) verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Teilgeltungsbereiches 1 eine **bestehende** und für den südöstlichen Teil eine **geplante gewerbliche Baufläche** dar. Die übrigen Flächen sind als **landwirtschaftliche Fläche bzw. Begleitgrünflächen und Freiflächen besonderer Bedeutung** dargestellt.

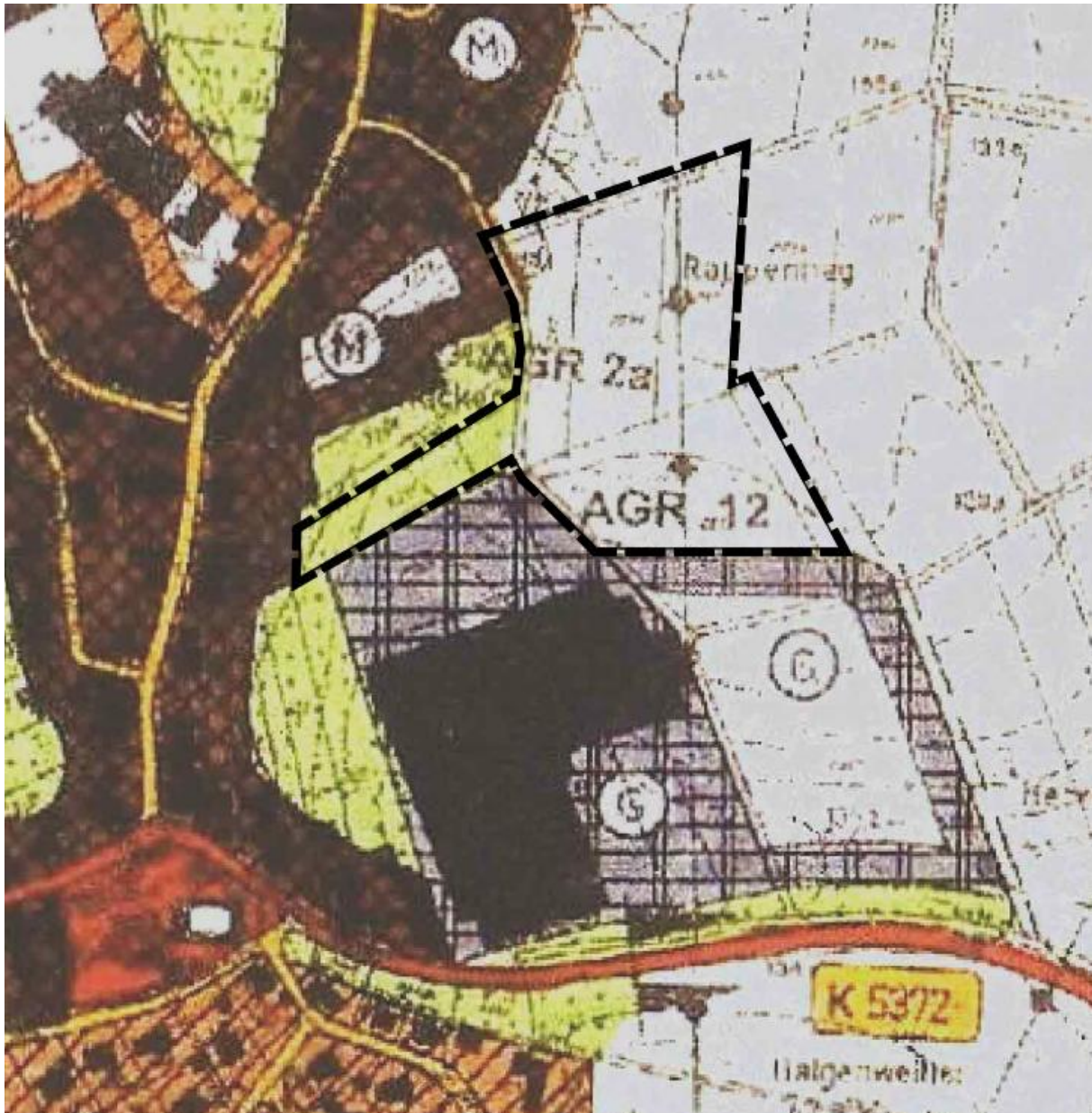


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Achern, genehmigt am 05.12.2012; Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit Darstellung des Änderungsbereichs, Einleitungsbeschluss vom 22.04.2024

Die Festsetzung eines **Gewerbegebietes** ist teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, teilweise werden landwirtschaftliche Flächen bzw. Begleitgrünflächen und Freiflächen besonderer Bedeutung beansprucht. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot. Dies gilt auch für die Festsetzung eines

Sonstigen Sondergebietes Werkwohnen für eine rd. 0,3 ha große Fläche. Auch diese Nutzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2024 den Einleitungsbeschluss für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern für einen Teilbereich des Gebiets „Hodapp“ gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

4. Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten als Grundlage zur Fortschreibung des kommunalen Märktekonzeptes für die Stadt Achern (ACOCELLA 2010) empfiehlt unter anderem an denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Baurecht dahingehend zu schaffen, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorbehalten werden. Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben.

5. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Achern 2011 (ACOCELLA 2011) empfiehlt unter anderem den Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) sowie den Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und Gewerbegebieten. Das Vergnügungsstättenkonzept wird derzeit fortgeschrieben.

6. Klimaschutzkonzept der Stadt Achern

Mit dem Bundesklimaschutzgesetz (KSG) soll zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleistet werden. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt.

Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2040 Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund plant auch die Stadt Achern, den Energieverbrauch zu reduzieren und den Ausbau regenerativer Energien voranzutreiben. Anhand zweier Szenarien werden jene Entwicklungen dargestellt, die notwendig sind, um bis zum Jahr 2040 weitgehende Treibhausgasneutralität zu erreichen. Hier fließen auch die klimapolitischen Zielsetzungen des Landes und der Stadt Achern ein, mit welchen dieser Status erreicht werden soll. Es wird angenommen, dass die lokalen Potenziale zum Einsatz von erneuerbaren Energien, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Energieeinsparung weitgehend bis zum Jahr 2040 ausgeschöpft werden. In diesem Szenario wird außerdem das Ziel der kommunalen Einrichtungen der Stadt Achern bis zum Jahr 2035 erreicht.

7. Kommunale Wärmeplanung

Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg hat die Stadt Achern einen kommunalen Wärmeplan (ACHERN 2022) erstellt. Ein kommunaler Wärmeplan ist eine Art Detailkonzept für den bezüglich Treibhausgasen so wichtigen Wärmesektor. Ziel ist es einen strategischen Fahrplan zu erstellen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bzw. eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis spätestens 2040. Der Wärmeplan ist wichtig für die Entwicklung von Maßnahmen zur Treibhausgas-Einsparung und als wertvolle Ergänzung zum Klimaschutzkonzept zu sehen und zu beachten.

Ziel des Wärmeplanungsgesetzes ist es, einen wesentlichen Beitrag zur Umstellung der Erzeugung von sowie der Versorgung mit Raumwärme, Warmwasser und Prozesswärme auf erneuerbare Energien, unvermeidbare Abwärme oder einer Kombination hieraus zu leisten, zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens zum Jahr 2045 (Zieljahr) beizutragen und Endenergieeinsparungen zu erbringen. § 2 Abs. 3 WPG normiert einen Abwägungsvorrang für Wärmenetze.

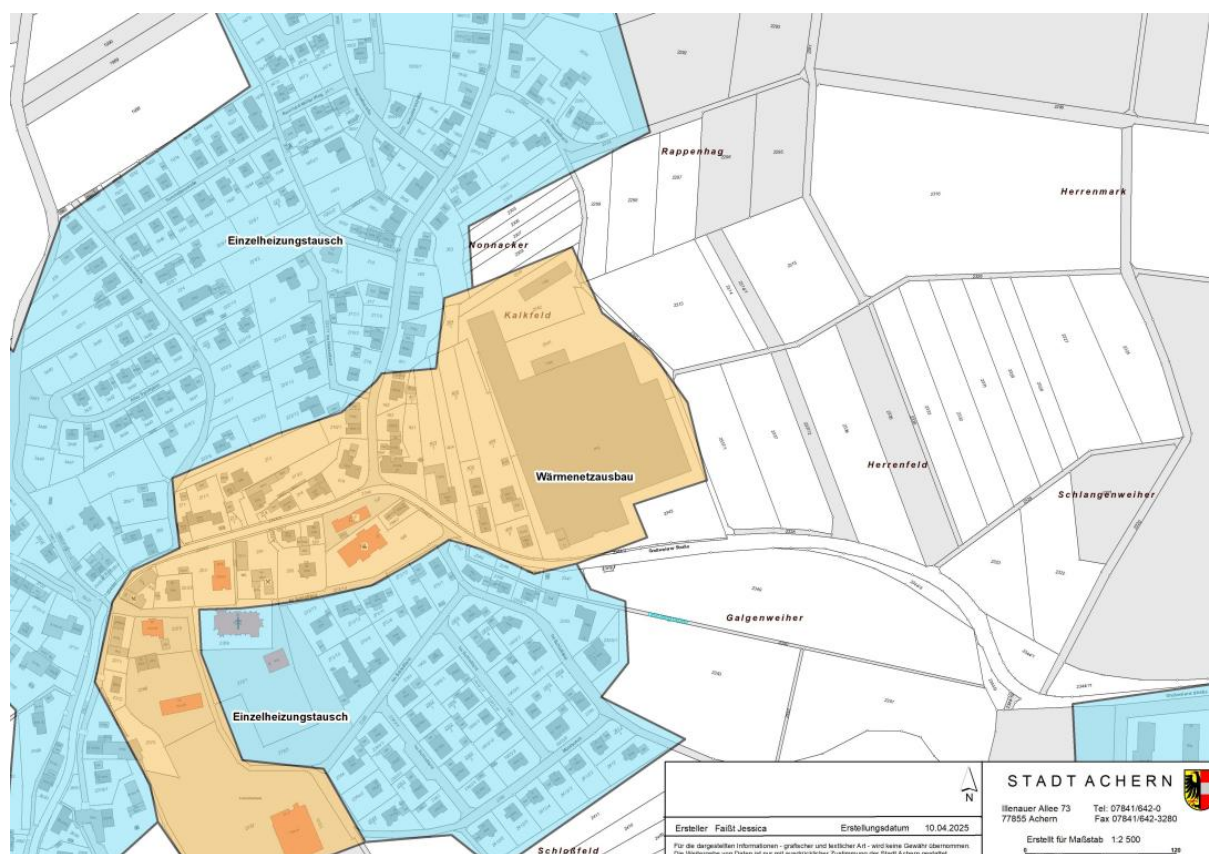


Abbildung 10: Auszug aus dem Kommunalen Wärmeplan - Eignungsgebiet für einen Wärmenetzausbau, Stand: 04.10.2022

Im kommunalen Wärmeplan 2024 der Stadt Achern liegt das Betriebsgelände der Firma Hodapp in einem Eignungsgebiet für einen Wärmenetzausbau. Eine Machbarkeitsuntersuchung steht noch aus.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wurden die Potenziale für den Aufbau von effizienten Nahwärmeverbünden bzw. Kraft-Wärme-Kopplung-Anlagen in Achern sowie Eignungsgebiete für Wärmenetze und dezentrale Wärmeversorgung ermittelt. In Gebieten mit zukünftig dezentraler Wärmeversorgung wird vor allem die Wärmepumpe (Luft-Luft und Luft-Wasser) eine herausragende Rolle spielen. Gebiete mit hoher Eignung für zentrale Wärmeversorgung werden zukünftig primär über KWK/Nah-/Fernwärme versorgt werden.

D. Rechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation

Für den weitaus größten Teil des Teilgeltungsbereiches 1 besteht kein Bebauungsplan. Der bestehende Gewerbebetrieb liegt im unbeplanten Innenbereich und bildet seinen eigenen Zulässigkeitsmaßstab bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelfällen.

Der nördliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 überlagert teilweise den Bebauungsplan „Rondell“ vom 12.05.1984 und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit niedrigem Maß der baulichen Nutzung und einer offenen Bauweise sowie die Straße Im Hesselbach fest.

Die verbleibenden unbebauten Flächen sind als planungsrechtlicher Außenbereich einzustufen, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Eine bauliche Erweiterung des Bestandsbetriebes ist somit nicht zulässig.

2. Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen Flst-Nrn 2299, 2298, 2297, 2337, 2337/1, 2337/100, 2337/101, 2338/107, 2341, 2342, 2343, 2313, 2314, 2300/1, 2300/2 und 2326/1 im Teilgeltungsbereich 1 sowie die Parzellen Flst-Nr. 3108, 3109 und 2452 in den Teilgeltungsbereichen 3 bis 4 sind im Eigentum des Firmeninhabers.

Die Grundstücke Flst-Nr, 2316 und 2317 sind in kirchlichem Eigentum.

Die Straßen- und Wegparzellen (Teilfläche Flst-Nrn 2300 und 2320 sowie Flst-Nr. 2338 und 3996) sind im Eigentum der Stadt Achern, das Flst-Nr. 2344 im Eigentum des Landkreises.

3. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

Für die Grundstücke Flst-Nrn 2341, 2343 und 2342 ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

E. Umwidmungssperrklausel

Durch die Schaffung von Baurechten im nördlichen und östlichen Teil des Teilgeltungsbereiches 1 wird landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 in Anspruch genommen. Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Gleichzeitig soll ein bestehender Gewerbebetrieb an seinem Standort erweitert werden. Somit stehen sich wirtschaftliche und landwirtschaftliche Belange gegenüber. Dem wirtschaftlichen Belang kommt eine höhere Gewichtung zu, während gleichzeitig die baulich beanspruchten Flächen durch effizientere Nutzung und Ausgleichsflächen durch

Doppelnutzung bereits anderweitig beanspruchter Flächen reduziert werden. Dies ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Alternativ kommt eine Betriebsverlagerung oder die Errichtung eines Nebenbetriebs auf Gemarkung Achern in Frage. In beiden Fällen werden deutlich mehr landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe 1 beansprucht, da auf Gemarkung Achern keine Untergrenzflur festgelegt ist.

Die betriebliche Erweiterungsfläche ist teilweise bereits im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche enthalten; hinzu kommen ca. 1,8 ha für Gewerbeflächen, Werkswohnungen und zentraler Versickerungsmulde. Der nördliche Teil der Erweiterungsfläche ist bereits bebaut, sodass letztlich 1,54 ha zusätzlich beanspruchter landwirtschaftlicher Fläche verbleiben.

Der Standort des bestehenden Gewerbebetriebes am östlichen Ortsrand soll planungsrechtlich gesichert werden und darüber hinaus Flächen für die betriebliche Entwicklung erhalten. Daher ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen alternativlos.

F. Masterplan für die betriebliche Erweiterung - Konzeptbeschreibung

Bestand

Der bestehende Gewerbebetrieb hat sich schrittweise entwickelt und weist daher unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen auf. Das im Jahr 2020 genehmigte, aber noch nicht gebaute Verwaltungsgebäude hat an seinem höchsten Punkt eine Höhe von 16,75 m, die zwischenzeitlich hergestellte Erweiterung der Produktionshalle eine Firsthöhe von 13,25 m jeweils in Bezug zur Eingangsfußbodenhöhe.

Bei der **Analyse der Gebäudesituation** (WORKSHOP 2016) wurden einige Aspekte negativ bewertet:

- a) Fehlende Räumlichkeiten und Interne Organisation
 - Platzmangel vor allem im Büro- und Verwaltungsbereich,
 - Teambildung nur bedingt möglich,
 - Zu wenig Sanitäranlagen,
 - Zu wenig Teeküchen,
 - Fehlende Räumlichkeiten (Ausstellung, Schulung, Kommunikationsmöglichkeiten Fertigung),
 - Flächenzerstückelung (Organisation der Lagerflächen),
 - Räumliche Trennung von WE/ WA,
 - Lange Wege,
 - Verkehrswege durch die Büros.
- b) Produktion
 - Veralteter Maschinenpark,
 - Zu wenig Licht in der Fertigung,
 - Hallenhöhen zu niedrig.
- c) Technische Ausstattung
 - Geräuschpegel in den Büros,
 - Mangelnde Digitalisierung.

Für den ruhenden Verkehr stehen insgesamt rd. 248 Kfz-Stellplätze und 38 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung; durch die Betriebserweiterung ist mit einer Zunahme von rd. 100 Kfz-Stellplätzen zu rechnen. Die bestehenden Kfz-Stellplätze verteilen sich am südlichen und östlichen Rand des Betriebsgeländes sowie im Nordhof.

Zwischen dem östlichen Parkplatz und dem bestehenden Gewerbebetrieb verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Wirtschaftsweg, welcher bereits im Firmeneigentum ist.

Der Gewerbebetrieb beschäftigt aktuell 230 Mitarbeiter am Standort; im Zuge der Betriebserweiterung ist mit 400 Mitarbeiter zu rechnen.

In den nächsten Jahren ändern sich die **betrieblichen Anforderungen** des bestehenden Gewerbebetriebes. Während erwartet wird, dass die Türenfertigung rückläufig sein wird, wird in den Bereichen Förderanlagenabschlüsse, Edelstahlbearbeitung/ Tunneltore, Kraftwerk, Sonderkonstruktionen und F&E, Konstruktion, Produktmanagement und Dokumentation ein Zuwachs erwartet.

Relevante Entwicklungen z.B. bei europäischen Normen, dem Ausbau eigener Produkte und projektbezogene Geschäfte in unterschiedlichen Ländern werden in Zukunft den Markt beeinflussen. Die eingesetzte Technik wird sich insbesondere im Bereich der Maschinensanierung oder der zunehmenden Digitalisierung bemerkbar machen.

Diese Veränderungen werden dazu führen, dass größere Kantinen, die auch als Schulungsräume und zur Präsentation genutzt werden können, notwendig werden. Bedingt durch den Anstieg der Mitarbeiter werden die Sanitärbereiche vergrößert werden müssen. Die Umstrukturierung der Arbeitswelt macht es notwendig, dass in den Besprechungsräumen Teeküchen zur Verfügung stehen, deren Anzahl auch steigen wird. Daneben werden Besprechungsecken auch in der Fertigung notwendig werden. Das Unternehmen will zudem seine Produkte präsentieren.

All dies erfordert eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes zur Standortsicherung.

Variantenuntersuchung

Aus den marktwirtschaftlichen Erfordernissen, aber auch aufgrund der Gebäudesituation ergibt sich sowohl bei den Produktions- und Lagerhallen als auch bei der Verwaltung ein räumlicher Erweiterungsbedarf. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurde die Variante ermittelt, die der planungsrechtlichen Festsetzung eines Gewerbegebietes zugrunde liegt.

Auf der Grundlage einer 4-Phasen-Methode wurden in einem workshop am 01. und 11. Juli 2016 anhand von 3 Varianten die Umstrukturierung und betriebliche Erweiterung der Fa. Hodapp untersucht:

- Variante „Zentral-Lager“
- Variante „Süd - Nord“
- Variante „Nord - Süd“



Perspektive Masterplan

Abbildung 11: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+ 16. Juli 2016: Variante "Zentral-Lager"



Perspektive Masterplan

Abbildung 12: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+16.Juli 2016: Variante "Süd" → Nord



Perspektive Masterplan

Abbildung 13: Auszug aus dem Masterplan vom 01.+16.Juli 2016: Variante „Nord → Süd“

Dabei stellt sich die Variante **Zentral-Lager** als die praktikabelste Lösung dar, da diese mit wenig Umbaumaßnahmen verbunden ist und der Bestand weiter genutzt werden kann. Dies ist in Zeiten knapper Ressourcen ein bedeutendes Kriterium.

Im 1. Bauabschnitt ist die Erweiterung der Produktionshalle und der Neubau eines Bürogebäudes mit Orientierung zur Großweierer Straße vorgesehen, die vorhandene Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage sowie der vorhandene Wirtschaftsweg bleiben erhalten. Der 1. Bauabschnitt „Erweiterung Produktionshalle und Bürogebäude“ wurde baurechtlich genehmigt; die Erweiterung Produktionshalle wurde zwischenzeitlich im Jahr 2021 fertiggestellt. Das Bürogebäude wurde nochmals umgeplant und bewegt sich in dem bisher zulässigen Bauvolumen.

Mittel- bis langfristig ist die Umsetzung des 2. Bauabschnitts beabsichtigt. Die bauliche Erweiterung nach Osten ist mit einer betrieblichen Umorganisation und damit Verbesserung der betrieblichen Abläufe verbunden. In diesem Zuge ist auch geplant, die bestehende Kfz-Stellplatzanlage nach Osten zu verlegen und zu vergrößern. Abweichend hiervon wird städtischerseits jedoch die Stapelung der Stellplätze favorisiert, da so die Gewerbeflächen effizienter genutzt werden können. Dies ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Neben dem Mitarbeiterstellplatz sind auch Besucherstellplätze geplant. Der Lieferverkehr sowie die verkehrliche Anbindung der Besucher- und Mitarbeiterstellplätze erfolgen ausschließlich über die Großweierer Straße.

Im weiteren Abstimmungsprozess wird die Variante „**Zentral-Lager**“ weiter entwickelt werden. Unter anderem wird zu klären sein, wie weit die unterschiedlichen Verkehre auf dem Betriebsgelände durch jeweils eigene Ein- und Ausfahrten entzerrt werden können. Die im Masterplan vorgesehene Ein-/ Ausfahrt der östlichen Stellplatzanlage für Mitarbeiter über das Grundstück Flst-Nr. 2337/2 wird so nicht weiter verfolgt, da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbeereichs liegt und somit nicht verfügbar ist. Stattdessen werden die Ab- und Anlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage auf dem Betriebsgelände gebündelt und an die Großweierer Straße angebunden.

G. Verkehrliche Erschließung

Der Stadtteil Großweier ist von seiner Grundstruktur von jeher ein lang gestrecktes, typisches Straßendorf. Der Teilgeltungsbereich 1 ist über die vorhandene, unmittelbar angrenzende Großweierer Straße verkehrlich angebunden. Von Norden her erfolgt die Anbindung der geplanten Werkswohnungen über die bestehende Wendefläche der Straße Im Hesselbach; die Werkswohnung werden intern erschlossen.

Der Bahnhof Achern liegt rd. 4,3 km und das Zentrum Achern rd. 5,0 km entfernt. Der Autobahnanschluss A 5 ist in rd. 3,7 km zu erreichen. Dort befindet sich auch ein Pendlerparkplatz.

Von Großweier zum Acherner Bahnhof fährt die Buslinie 405. Für den Radverkehr steht kein eigener Radweg zur Verfügung; es müssen die vorhandenen Straßen benutzt werden. Vom Zentrum Achern bis nach Großweier benötigt man rd. 15 Minuten.

Entlang der K 5372 (Großweierer Straße) ist der Neubau eines gemeinsamen Rad- und Gehweges zwischen Großweier und Sasbachried vorgesehen. Der geplante Radweg ist ein Teil des Radwegeprogramms des Ortenaukreises und stellt einen Lückenschluss auf dem Kreisnetz dar. Die Großweierer Straße ist zudem ein Teil des stadtweiten Radverkehrsnetzes von Achern. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 wird zu diesem Zweck ein 2,00 m breiter Streifen nördlich entlang der Fahrbahn für den Gehweg geplant, welcher nach Westen weiter verläuft.

Entlang der Großweierer Straße K 5372 werden Lage und Breite der zwei bestehenden Ein- und Ausfahrten zum künftig erweiterten Gewerbegebiet festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Ein-/ Ausfahrt ist mit dem Straßenbauträger abzustimmen. Sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet sind, ist die Genehmigung einer Sondernutzung außerhalb der Ortslage möglich.

Die entlang der südlichen Seite des Betriebsgeländes verlaufende Kreisstraße K 5372 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt; hier gelten die Anbaubeschränkungen des Landesstraßengesetzes:

- Bauverbotszone in einer Tiefe von 15 m: hier sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen im Einzelfall sind möglich. Die festgesetzte Baugrenze steht dem nicht entgegen.
- Bauverbotszone in einer Tiefe von 30 m: hier sind u. a. Werbeanlagen unzulässig: Ausnahmen im Einzelfall sind möglich.

Infolge der betrieblichen Erweiterung gehen die bisherigen, teilweise noch über das Betriebsgelände führenden Wirtschaftswege im Betriebsgelände auf.

Das geplante Gewerbegebiet mit der geplanten Erweiterung kann von Westen und Osten kommend über die Großweierer Straße erreicht werden. Auf diese Weise verteilt sich das mit der Erweiterung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen.

H. Ver- und Entsorgung

Der Teilgeltungsbereich 1 in der bebauten Ortslage ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit überwiegend erschlossen.

Die Stromversorgung im Bereich der geplanten Werkswohnungen erfolgt allerdings über die gewerbliche Eigenstromversorgung durch 3 Trafostationen. Darüber hinaus steht regenerativer Strom, der über PV-Anlagen gewonnen wird, zur Verfügung; ein Teil wird ins Netz eingespeist.

Auf dem Firmengelände werden Strom (zu 1/3) und Wärme (zu 2/3) durch zwei Blockheizkraftwerke mit Erdgas erzeugt. Längerfristig ist der Betrieb der Blockheizkraftwerke mit Wasserstoff und Nutzung der Prozesswärme per Wärmetauscher für die eigene Nutzung geplant.

1. Abwasser

Die Entwässerung des Teilgeltungsbereiches 1 erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser (ZINK 2025)

Die anfallenden Schmutzwasserabflüsse der Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet werden über private Schmutzwasserkanäle gesammelt und in Richtung Süden abgeleitet. Dort können sie an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Großweierer Straße angeschlossen werden.

Die anfallenden Schmutzwasserabflüsse des geplanten Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen werden über private Schmutzwasserkanäle gesammelt und in Richtung Norden in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Versickerung von Niederschlagswasser (ZINK 2025)

Um den Regenwasserkanalbestand in der Großweierer Straße hydraulisch nicht weiter zu belasten, wird das anfallende Oberflächenwasser auf versiegelten bzw. teilversiegelten zukünftigen Erweiterungsflächen zentral in einer Versickerungsmulde geleitet. Ebenso wird das Oberflächenwasser der geplanten Werkswohnungen daran angeschlossen.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine entsprechend hohe Auffüllung wegen der zunehmenden Abflachung des Geländes nach Norden notwendig. Die erforderliche Auffüllhöhe für den Teilgeltungsbereich 1 liegt bei mindestens 134,49 m ü NN.

Die Sohle von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) von 132,50 m ü NN angelegt werden. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

– Wasserrechtliche Gründe:

Um den Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und Bemessungsgrundwasserstand einhalten zu können, müsste das gesamte Grundstück weiter angehoben werden. Der südöstliche Bereich müsste am stärksten aufgeschüttet werden, um die Ableitung des Niederschlagswassers über ein Kanalsystem zu ermöglichen. Die Sohle der Versickerungsanlage würde sich deutlich erhöhen, weshalb auch der zuführende Kanal deutlich höher liegen würde als bisher geplant. In der bisherigen Planung wurden bereits alle Möglichkeiten ausgeschöpft, was mit zusätzlichem finanziellem Aufwand einherging. Der Kanal ist mit der

minimal möglichen Überdeckung geplant. Darüber hinaus ergibt sich durch die weitere Auffüllung des Geländes ein Versatz zum bestehenden bereits bebauten Gelände.

- Betriebliche Gründe:
Aus Betriebs- und Produktionsgründen ist es absolut wichtig, dass keine Höhenversätze im Bereich der Produktion entstehen. Das wäre mit den Fördersystemen im Hause nicht überwindbar und würde den Produktionsablauf empfindlich stören.
- Städtebauliche Gründe:
Durch die zusätzliche Auffüllung des Geländes um weitere 0,30 m würden die Anschlüsse an das angrenzende Gelände und Straßen aufwändiger ausfallen. Dies gilt insbesondere für die geplanten Werkwohnungen in Richtung Im Hesselbach.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Offenburg wird eine Ausnahme für einen geringeren Grundwasserabstand als 1 m in Aussicht gestellt. Hierfür sind jedoch zwei Voraussetzungen einzuhalten

- Unter der belebten Bodenzone von 0,30 m ist eine ca. 0,20 m starke Sandschicht herzustellen.
- Der Durchlässigkeitswert ist mit mindestens $k_f\text{-Wert} = 10^{-5} \text{ m/s}$ für die Bemessung der Mulde anzusetzen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für Rückhalte- und Versickerungsmulden wird erst im Rahmen des nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt, wurde aber bereits im Bebauungsplanverfahren vorabgestimmt und kann daher in Aussicht gestellt werden.

Die bestehende, **dezentrale** Rückhaltemulde im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes bleibt erhalten und erfüllt ihre Funktion auch weiterhin. Sie dient bei Starkregenereignissen der Entlastung und Ableitung mittels Drosselabfluss in das offene Grabensystem (Dohlengraben, Gewässer II. Ordnung).

2. Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse ergeben sich aus der Grundwassergleichenkarte bzw. dem Hydrogeologischen Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit (GEOSOLUTIONS 2022). Demnach liegt der mittlere höchste Grundwasserspiegel bei 132,50 m ü. NN.

Abgesehen von einem extremen Hochwasserereignis ist keine Gefahr von eindringendem Grundwasser in die Kanalisation zu erwarten.

3. Wasserhaushaltsbilanz

Für den Geltungsbereich wurde eine Wasserhaushaltsbilanz (ZINK 2025) erstellt. Dabei wird eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz angestrebt. Demnach darf der Wasserhaushalt in der Verdunstung, Ableitung und Grundwasserneubildung im Vergleich zum unbebauten Zustand, um maximal 10 % verändert werden. Vorliegend erhöht sich sogar der Anteil der Grundwasserneubildung über den natürlichen Zustand hinaus.

4. Hochwasserrisikogebiet

Der bestehende Gewerbebetrieb im westlichen Teil des Teilgeltungsbereiches 1 liegt auf einer Geländeauffüllung und ist von HQ_{Extrem} nicht betroffen. Auf den noch unbebauten Flächen

östlich anschließend ist mit einem Extremhochwasser HQ_{Extrem} -Gebiet (Hochwasserrisikogebiet) zu rechnen, ebenso im Randbereich nach Süden.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQ_{Extrem} überschwemmt werden, grundsätzlich möglich. Dabei sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die planerischen Überlegungen einzustellen.

Das Entwässerungskonzept (ZINK 2025) für den Teilgeltungsbereich 1 erfordert eine Geländeauffüllung auf das Niveau des westlichen Teils des Geltungsbereichs. Dadurch verändert sich die Abgrenzung des HQ_{Extrem} . Somit ist die Geländeauffüllung zugleich eine Maßnahme zu hochwasserangepasstem Bauen. Weitere hochwasserangepasste Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei extremem Hochwasser liegt der Grundwasserspiegel im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes zwischen 133,40 m ü NN und 134,80 m ü NN. Im Bereich des geplanten Sondergebietes Werkswohnen liegt der Grundwasserspiegel bei extremem Hochwasser bei 133,30 m ü NN und damit ca. 16 cm bis 50 cm über dem bestehenden Gelände.

5. Starkregen

Die Ergebnisse der Starkregensimulation in Achern³ liegen für alle drei Szenarien⁴ vor; dabei ist das außergewöhnliche Starkregenereignis das maßgebende Szenario (**Abb. 8**).

Im Teilgeltungsbereich 1 können im Fall eines kurzfristigen Starkregenereignisses im Nordhof, in der bestehenden dezentralen Versickerungsmulde und auf den unbauten, nordöstlichen Erweiterungsflächen Überflutungen mit einer Tiefe von 10 cm bis 50 cm auftreten.

- Das komplette Dachwasser der Bestandsbebauung wird auf den nördlichen Randbereich in den Nordhof abgeleitet.
- Im östlichen, bisher nicht bebauten Erweiterungsbereich sind bei den bestehenden Geländehöhen Überflutungen infolge von Starkregen zu erwarten. Durch die geplante Geländeauffüllung und die damit verbundenen neuen Geländehöhen kann das Überflutungsrisiko gesenkt werden. Weiter kann durch eine geschickte Geländemodellierung wie bspw. Versickerungsmulde der Gebäudebestand vor gefangenem Wasser gesichert werden und die Ableitung des Niederschlagswassers nach Osten erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass die bestehende Geländeoberkante im Nordhof oberhalb des neu zu modellierenden Geländes zu liegen kommt. Maßgebend hierbei ist das jeweils aktuelle, außergewöhnliche Starkregenereignis der Starkregengefahrenkarte. Das Szenario mit einem extremen Starkregen führt zu deutlich höheren Wassertiefen.
- Weit überwiegend liegt die Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und 5 m/s. Eine Nutzung ist eingeschränkt möglich. Wegen der geplanten Geländeauffüllung ist eine hochwasserangepasste Bebauung nicht notwendig. Die Fließgeschwindigkeit von 0,5 bis >1 m/s auf den Dächern ist gesondert zu betrachten.

³ Zwischenbericht Starkregen Achern (Gesamt) vom 24.02.2024

⁴ Seltenes Ereignis 1h (30-jährliches Regenereignis)
Außergewöhnliches Ereignis 1h (100-jährliches Regenereignis)
Extremes Ereignis (128 mm in 1h)



Wassertiefe in m	Fließgeschwin- digkeit in m/s
0 - 0,05	0
0,05 - 0,1	0,5
0,1 - 0,5	> 1
0,5 - 1	
> 1	

Abbildung 14: Ausschnitt aus Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge von Starkregen im Einzugsgebiet von Achern SRRM Achern - außergewöhnliches Szenario (entspricht einem 100-jährlichen Regen)⁵

⁵ <https://www.klimaatlas-bw.de/landesweite-klimaanalyse-bw> ;Zugriff am 20.04.2026

6. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist auch bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich infolge der geplanten Bebauung zu erbringen.

Damit das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser gesammelt und in die geplante zentrale Versickerungsmulde geleitet werden kann, ist im östlichen Teil des bislang unbebauten Bereichs auf ca. 2,75 ha eine Geländeauffüllung und damit eine Anhebung um ca. 1,40 m geplant. Vorab muss der humose Oberboden in einer Höhe von ca. 30 cm abgetragen werden, damit versickerungsfähiges Material aufgetragen werden kann. Der dabei anfallende Bodenaushub (rd. 2.750 m³) kann vor Ort im Teilgeltungsbereich 1 verwertet werden, der größere Teil (rd. 4.250 m³) soll auf verbesserungswürdigen Ackerflächen im Teilgeltungsbereich 2 aufgetragen werden. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde und dem Amt für Landwirtschaft beim Landratsamt Ortenaukreis.

Im Nahbereich zur Versickerungsanlage und unter wasserdurchlässigen Belägen (Stellplätze) dürfen keine belasteten Bodenmaterialien eingebaut werden. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands dürfen nach Abtrag des humosen Oberbodens nicht unmittelbar belastete Materialien eingebaut werden.

7. Bodenschutzkonzept

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis fordert kein Bodenschutzkonzept im Rahmen des Bebauungsplans. Stattdessen wird zusammen mit dem Bauantrag ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept erstellt. Dabei soll der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der nördliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ vom 12.05.1984, welcher ein **Allgemeines Wohngebiet** festsetzt.

Der im Teilgeltungsbereich 1 angesiedelte **Gewerbebetrieb** besteht seit 1947. Die Firma Hodapp hat sich an diesem Standort kontinuierlich weiterentwickelt. So wurde sukzessive die ehemalige Schmiede mit Wohngebäude erstmals 1953 erweitert. Es folgten die Werkhalle 1955, die Aufstockung des Ladengeschäfts 1959, weitere Hallenerweiterungen 1965 und 1970 verbunden mit weiteren Grundstückskäufen. Das Wachstum der Firma setzt sich bis heute fort und wird auch in den nächsten Jahren erwartet. Der bestehende Gewerbebetrieb im bisher unbeplanten Innenbereich entspricht einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im Übrigen werden die bislang unbebauten Flächen im Teilgeltungsbereich 1 **landwirtschaftlich** genutzt; sie werden über Wirtschaftswege erschlossen.

Unmittelbar an den Teilgeltungsbereich 1 angrenzende Flächen werden folgendermaßen genutzt:

- nach Norden: landwirtschaftliche Flächen und Allgemeines Wohngebiet „Rondell“; zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nach Westen: landwirtschaftliche Fläche bzw. Grabeland und faktisches Allgemeines Wohngebiet - früher eher gemischte Nutzungsstruktur - im unbeplanten Innenbereich,
- nach Süden: Großweierer Straße sowie Allgemeines Wohngebiet „Schlossfeld“,
- nach Osten: landwirtschaftliche Flächen.

Konzept

Die Festsetzung eines **Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO am nördlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 1 auf einer Fläche von rd. 0,3 ha dient der Schaffung von Wohnraum für Facharbeiter des Gewerbebetriebes. Der Betrieb wird voraussichtlich in den nächsten 10 Jahren von 230 Mitarbeitern auf 400 Mitarbeitern anwachsen. Vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungs- und Arbeitsmarkts können qualifizierte Mitarbeiter oftmals nur durch ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum in betrieblicher Nähe akquiriert werden. Der Firmeninhaber konnte nach intensiven Bemühungen keines der leerstehenden Gebäude in Großweier anmieten oder erwerben; dieses Wohnraumpotential steht dem Markt nicht zur Verfügung. Auch konnte keine Baulücke zum Zwecke einer Bebauung erworben werden.

Bei Werkswohnungen handelt es sich um Wohnungen für Mitarbeitende, die nicht unter die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) fallen. Vorliegend sind 18 Werksmietwohnungen geplant; die Wohnungen können über einen separaten Mietvertrag angemietet werden. Diese Wohnungen dienen ausschließlich den Mitarbeitern der Firma Hodapp.

Die Untersuchungen zu **gewerblichen Lärmeinwirkungen** (FICHTNER 2023) anhand der Vorgaben der TA Lärm haben gezeigt, dass weder durch die Mittelungspegel noch durch die Maximalpegel des Gewerbelärms Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten schutzbedürftigen Gebäuden und den im nördlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 vorgesehenen Baugrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes entstehen. Das Werkswohnen wird nunmehr als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die hier geltende Störobergrenze entspricht dem eines Mischgebietes. Konflikte sind somit erst recht nicht zu erwarten.

Um die Nutzungsverträglichkeit von Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich zu sichern wird zur Süd-West-Seite ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** GEe festgesetzt. Hier ist lediglich das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Die bestehende Gewerbenutzung hält die hier vorgesehene Störobergrenze ein. Dies gilt um so mehr bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen.

Für die restliche bestehende und geplante gewerbliche Nutzung wird ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die hier zulässige Störobergrenze führt zu keinen Nutzungskonflikten mit der geplanten allgemeinen Wohnnutzung. Dies gilt um so mehr bei der nun geplanten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen. Das Gewerbegebiet dient der Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes und damit der Standortsicherung. Verbunden hiermit ist die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies wird den Belangen der Wirtschaft gerecht. Zum Schutz der eigentlichen gewerblichen Nutzung sind weder Einzelhandel noch Vergnügensstätten zulässig. Hierzu die Ausführungen unter **C.3** und **C.4**.

In Baden-Württemberg ist es nach § 1 der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 03.03.1976 zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes in Gemeinden bis zu 35.000 Einwohnern verboten, der Prostitution nachzugehen. Diese Verordnung ist nach einem Urteil des VG Stuttgart, Urteil vom 23.04.2009, Az.: 1 K 1721/08 auch heute noch gültig. Insofern bedarf es keiner planungsrechtlichen Regelung von Bordellen und bordellartigen Betrieben in Achern.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß.

2.1 Grundflächenzahl

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Dies gilt auch für den nördlichen Teil des Grundstücks Flst-Nr. 2299, welcher im Geltungsbereich liegt.

Westlich des Teilgeltungsbereichs 1 schwankt die nicht überplante Bestandsbebauung östlich entlang der Straße Im Hesselbach und nördlich entlang der Großweierer Straße je nach Grundstückstiefe und -breite; insgesamt fällt die Grundfläche der Hauptnutzung aber eher niedrig aus und entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die gewerbliche Bestandsbebauung im westlichen Teil des Teilgeltungsbereiches 1 weist eine Grundflächenzahl von 0,46 auf. Die Gesamtversiegelung liegt bei 0,92 und überschreitet damit die für Gewerbegebiete nach BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte. Der Bestandsbetrieb hat somit seine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten komplett ausgereizt.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem nach BauNVO baugebietstypischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist bis zu 0,65 zulässig und überschreitet somit geringfügig die zulässige Grundflächenzahl von 0,6. Die Überschreitung ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem aufgefüllten Gelände im Teilgeltungsbereich 1 und dem unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweg einerseits sowie aus dem lang gestreckten Grundstückszuschnitt mit der verkehrlichen Anbindung über die bestehende Wendefläche Im Hesselbach. Dies hat eine interne Erschließung und damit eine höhere Flächenbeanspruchung zur Folge. In der Summe wird aber durch die interne Erschließung bei gleichzeitigem Verzicht auf den Ausbau des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges die Versiegelung des Bodens geringer ausfallen. Dies dient also auch dem Erhalt natürlicher Bodenfunktionen.

Konzept - Gewerbegebiet

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl gilt jeweils für einen einzelnen Gewerbebetrieb; dies ist vorliegend für das Betriebsgelände der Firma Hodapp der Fall. Bei späteren Grundstücksteilungen zur Bildung eines zusätzlichen Betriebes ist darauf zu achten, dass die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird; die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen nicht konterkariert werden.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen in Gewerbegebieten werden somit eingehalten. Durch den unmittelbaren Anbau an die Bestandsgebäude und die dabei gewählte Gebäudehöhe ist eine Konzentration der baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände möglich; die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hin zum Außenbereich und sorgen – in Verbindung mit grünplanerischen Maßnahmen - für einen verträglichen Übergang in die Landschaft.

Die zulässige Gesamtversiegelung liegt ebenfalls bei 0,8. In der Folge kann der Bauherr das Baugrundstück zu 80 % mit Hauptanlagen und Zubehöranlagen belegen. Er hat die Möglichkeit, bis zu 80 % Hauptanlagen zu errichten; dann sind aber keine Weg-, Hof- und Lagerflächen mehr möglich. Der Bauherr wird die für ihn am günstigsten erscheinende Aufteilung der Flächen für Hauptanlagen und Neben- bzw. Zubehöranlagen entsprechend seinen Bedürfnissen aufteilen können. Dies ermöglicht ihm eine hohe Flexibilität. Je mehr Weg-, Hof- und Lagerflächen erforderlich werden, desto weniger Grundflächen für Hauptanlagen verbleiben.

Aufgrund des mittleren Grundwasserflurabstands, der spezifischen Entwässerungssituation vor Ort, aber auch der Lage im HQ_{Extrem} kommt eine Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage aus Kostengründen nicht in Betracht. Durch eine vertikale Unterbringung der Stellplätze in einem Parkhaus kann aber die Flächenversiegelung begrenzt werden. Die Gesamtversiegelung wird teilweise durch dauerhaft wasserdurchlässig ausgebildete Oberflächen kompensiert. So wird ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Beim zulässigen Nutzungsmaß ermöglicht die Lage am Ortsrand eine Weiternutzung vorhandener Betriebsgebäude sowie eine betriebliche Erweiterung am bisherigen Standort. Vorhandene Betriebsgebäude können so aufgewertet und nachhaltig im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Baumaterial genutzt werden. Auch mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, denn eine Neuansiedlung an einem anderen Standort würde zu einem deutlich größeren Flächenverbrauch führen.

Begleitende grünplanerische Maßnahmen wie Dachbegrünung der Hauptgebäude und Randeingrünung haben eine ausgleichende Wirkung.

Bei der Realisierung der geplanten Betriebserweiterung kann die vorhandene Erschließung in ihrem heutigen Ausbaustandard leistungsfähig betrieben werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der teilweise vom Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ überlagerte Teil des Teilgeltungsbereiches 1 setzt eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest.

Die Bestandsbebauung des Gewerbebetriebes ist unbeplant; die überwiegende Gebäudehöhe von bis zu 10,00 m entspricht bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4,00 m einer 2-geschossigen Bebauung auf einem Grundstück von 36.370 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,46 ergibt so eine Geschossflächenzahl von rd. 1,0.

Konzept - Gewerbegebiet

Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die zulässige Grundfläche und die zulässige Höhe baulicher Anlagen das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert wird. Dennoch ist es erforderlich, aufgrund dieser

Festsetzungen die mögliche Geschossflächenzahl zu ermitteln und mit den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO abzugleichen.

Der baurechtlich genehmigte und mittlerweile bereits errichtete Erweiterungsbau (1. Bauabschnitt) auf dem Betriebsgelände weist eine absolute Wandhöhe von 13,25 m in Bezug auf die Eingangsfußbodenhöhe auf, das geplante Bürogebäude inkl. Brüstung eine Wandhöhe von 15,00. Im 2. Erweiterungsschritt in östlicher Richtung ist eine abgestufte Gebäudehöhe zur Landschaft hin geplant; diese liegt bei 12,00 m. Bei einer zugrunde gelegten durchschnittlichen Geschosshöhe von 4,00 m entspricht dies 3 Vollgeschossen. In Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 2,4; der Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbegebieten wird eingehalten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen – Höhenlage

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der teilweise vom Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ überlagerte Teil des Teilgeltungsbereichs 1 setzt eine 1-geschossige Bebauung fest; eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gibt es nicht. Gebaut wurden 1- bis 2-geschossige Gebäude.

An den Verwaltungsbauten des bestehenden Gewerbebetriebes sind 2 Vollgeschosse ablesbar. Für den Produktionsbereich orientieren sich die Hallenhöhen an den Produktionserfordernissen; sie fallen unterschiedlich hoch aus. Der erste Teil des 1. Erweiterungsbauabschnitts – Anbau der Produktionshalle ist mittlerweile fertiggestellt. Mit 13,25 m ist das die höchste Hallenhöhe. Das genehmigte Bürogebäude wurde kürzlich umgeplant; die Oberkante Brüstung des obersten Geschosses liegt bei 15,50 m und die Oberkante Attika des Treppenhauses bei 17,00 m. Untere Bezugshöhe ist die Eingangsfußbodenhöhe von 134,87 m ü NN.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung einerseits und den Gewerbebauten andererseits und soll zwischen beiden Bereichen vermitteln. Es ist eine 2-geschossige Flachdachbebauung mit einem Staffelgeschoss geplant. Das Staffelgeschoss muss um das Maß seiner Höhe vom Dachrand zurückspringen; so ist gewährleistet, dass sich das Staffelgeschoss zurück nimmt und das Erscheinungsbild der Bebauung weniger stark wahrgenommen wird. Dies dient der Anpassung an die umgebende Wohnbebauung. Nach Osten hin soll die Gebäudehöhe um ein Geschoss reduziert werden, um so einen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die zulässige Höhenlage, die ein halbes Sockelgeschoss zulässt. Die Eingangsfußbodenhöhe liegt bei maximal 136,12 m ü NN.

Mit untergeordneten Gebäudeteilen kann die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Konzept - Gewerbegebiet

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung, deren höchster Gebäudeteil bei 13,25 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegt. Geplant ist im GE3 ein Bürogebäude mit Staffelgeschoss; die OK Brüstung liegt bei einer Höhe von maximal 15,50 m⁶. Dieses Gebäude markiert den Eingangsbereich des Gewerbebetriebes an der Großweierer Straße. In GEe, GE1 und GE2 sind keine Staffelgeschosse zulässig, im

⁶ Es liegt bereits eine Baugenehmigung mit einer Gebäudehöhe von 15,50 m (OK Attika) vor.

SO1 und SO2 hingegen schon. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie an produktionstechnischen Erfordernissen.

Ein Ausnahmeverbehalt regelt Abweichungen für einzelne untergeordnete Gebäudeteile. Der Erhalt der Bestandsgebäude sowie eine bauliche Erweiterung der Produktionsgebäude ist somit hinreichend gesichert.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen wird die Höhenlage baulicher Anlagen über die Eingangsfußbodenhöhe (Rohfußboden im Erdgeschoss) festgesetzt. Die zulässige Höhenlage im GE/GEe orientiert sich an der Geländeauffüllung und den unterschiedlichen Grundwasserabständen bei HQ_{Extrem}. Im SO ergibt sich die Höhenlage aus einem geplanten Sockel.

Von der Höhenlage baulicher Anlagen im GE/ GEe ist eine Abweichung um +0,20 m zulässig, im SO um +/- 0,20 m. So können Abweichungen, die sich bei fortschreitender Planung ergeben, ausgeglichen werden.

Die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht auch die Unterbringung notwendiger Stellplätze auf mehreren Ebenen um die Gewerbefläche möglichst effizient zu nutzen.

Das Ortsbild ist bereits heute durch großvolumige Gewerbebauten geprägt, an denen die einzelnen Entwicklungsstufen ablesbar sind. Durch die geplante Erweiterung erhält der Betrieb ein neues, einheitliches Erscheinungsbild, welches ergänzend durch grünpflegerische Maßnahmen in das umgebende Ortsbild hin zur freien Landschaft eingebunden wird.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der teilweise vom Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ überlagerte Teil des Teilgeltungsbereiches 1 setzt eine 1-geschossige Bebauung fest. Gebaut wurden 1- bis 2-geschossige Gebäude.

An dem Bürogebäude des bestehenden Gewerbebetriebes sind 2 Vollgeschosse ablesbar. Für den Produktionsbereich orientieren sich die Hallenhöhen an den Produktionsanforderungen.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Für das Sonstige Sondergebiet werden zwei Vollgeschosse und zur östlich angrenzenden Landschaft ein Vollgeschoss jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ermöglicht zusätzliche Wohnflächen in Nicht-Vollgeschossen und orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung im Hesselbach.

Konzept - Gewerbegebiet

Da die Geschosshöhen von Gewerbebauten sehr unterschiedlich, insgesamt aber höher als bei Wohngebäuden ausfallen, wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Stattdessen wird die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes nach Osten werden ca. 2,4 ha zusätzliche, bislang noch nicht bebaute Flächen beansprucht und zu maximal 80 % versiegelt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung angestrebt. Denn nur über eine komprimierte Flächennutzung mit

entsprechenden Baudichten und der Stapelung von Nutzungen kann dem großen Flächenverbrauch insbesondere von Gewerbegebieten entgegengewirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben.

3. Bauweise

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der teilweise vom Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ überlagerte Teil des Teilgeltungsbereichs 1 setzt eine offene Bauweise fest.

Der bestehende Gewerbebetrieb erstreckt sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen über eine Länge von rd. 200 m bei einer Breite von rd. 125 m. Dies entspricht einer abweichenden Bauweise.

Westlich außerhalb des Teilgeltungsbereichs weist die nicht überplante Bestandsbebauung nördlich entlang der Großweierer Straße und östlich entlang der Straße Im Hesselbach weit überwiegend eine offene Bauweise mit kleinen Einzelhäusern auf. Einige wenige Scheunen nah an oder auf der seitlichen Grundstücksgrenze lassen noch den ursprünglichen dörflichen Charakter erkennen. An der Großweierer Straße wurden bereits einige Grundstücke geteilt, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe entstanden ist.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen ist eine offene Bauweise zulässig. Dies ermöglicht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m, die mit der Bebauung entlang der Straße Im Hesselbach harmoniert.

Konzept - Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestands sowie der baulichen Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der teilweise vom Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ überlagerte Teil des Teilgeltungsbereichs 1 setzt eine enge überbaubare Grundstücksfläche über Baugrenzen fest. Die Abstände der straßenseitigen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie liegen zwischen 3,50 m und 5,00 m.

Westlich des Teilgeltungsbereichs 1 rückt die nicht überplante Bestandsbebauung östlich entlang der Straße Im Hesselbach rd. 5,00 m bis 7,00 m von der Straße ab; das Gebäude Nr. 67 hält lediglich einen Abstand von 1,50 m ein. Die Wohngebäude nördlich entlang der K 5372 wurden in einem Abstand von 5,00 m zur Straße errichtet, so auch das ehemalige Wohnhaus mit Schmiede, aus welchem sich der bestehende Gewerbebetrieb entwickelt hat.

Der bestehende Gewerbebetrieb im bislang unbeplanten Innenbereich nimmt eine große zusammenhängende Grundfläche ein, die nach Norden und Westen lediglich die erforderlichen Grenzabstände einhält und nach Süden an der engsten Stelle einen Abstand von rd. 10,00 m. Nach Osten schließt an die überbaute Fläche eine größere Stellplatzanlage auf rund 4.700 m² an.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt. Nach Norden hält die Baugrenze einen Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze ein, sodass die Bebauung etwas vom Wirtschaftsweg abrücken kann.

Konzept - Gewerbegebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt. Entlang der Großweierer Straße K 5372 sichert eine Baugrenze weitgehend die Einhaltung der 15,00 m tiefen Bauverbotszone; lediglich die westliche Bestandsbebauung sowie das geplante Bürogebäude ragen in die Bauverbotszone hinein. Die östliche Baugrenze ermöglicht eine bauliche Erweiterung nach Osten bei gleichzeitiger Einhaltung eines überwiegend 10 m breiten Grünstreifens zur freien Landschaft.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Bestandsbebauung im Teilgeltungsbereich 1 und Umgebung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Rondell“ setzt die Lage der Garagen fest. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Straße Im Hesselbach wurden die Garagen oder Stellplätze meist in der seitlichen Abstandsfläche der Wohngebäude errichtet.

Im Teilgeltungsbereich 1 sind Nebenanlagen zur Hauptnutzung nicht immer eindeutig zu bestimmen; sie sind häufig mit der Hauptnutzung baulich verbunden. In der westlichen Umgebung werden häufig ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude für Lager- und Abstellzwecke genutzt. Ferner befindet sich hier auch eine private Tennisanlage.

Der bestehende Gewerbebetrieb hält Flächen für 225 notwendige Kfz-Stellplätze an mehreren Stellen des Betriebsgeländes (entlang der Großweierer Straße, im Nordhof) vor; davon beansprucht die östliche Stellplatzanlage eine Fläche von ca. 4.700 m². Daneben gibt es Flächen für 36 Fahrrad-Stellplätze.

Konzept

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies bleibt der Einzelfallentscheidung⁷ vorbehalten. Hierdurch kann die nötige Flexibilität bei der Objektplanung gesichert werden.

Als Folge der Betriebserweiterung und der damit verbundenen Zunahme der Mitarbeiter ist eine Verlagerung und Erweiterung der Kfz-Stellplätze nach Osten geplant. Für die wertvollen und begrenzten Gewerbeflächenressourcen des Betriebes aber auch der Stadt sollen Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient geplant und betrieben werden. Hierzu auch der Regionalplan Südlicher Oberrhein (**PS 4.1.2 Abs. 4 (G)**). Insbesondere Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sollen weniger in die Fläche, sondern vorrangig mehrgeschossig (Parkhaus, Tiefgarage) angeordnet werden.

Daher sind ebenerdige Kfz-Stellplätze auf maximal 7 % der Grundstückfläche zulässig. Darüber hinaus gehende Kfz-Stellplätze sind in der Höhe zu stapeln. Durch die komprimierte

⁷ Vgl. Bay. VGH, Urt. v. 04.04.2025 – 1N 04-1661:

Macht die Gemeinde von § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO Gebrauch, so erlässt sie eine Regelung i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB. Im Einzelfall kann die Bauaufsichtsbehörde im Wege einer Ermessensentscheidung eine Ausnahme von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulassen. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ermächtigt jedoch nicht zu Festsetzungen, die keinen Ausnahmetatbestand normieren, sondern die Zulässigkeit von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar regeln.

Flächennutzung kann dem Flächenverbrauch im Gewerbegebiet entgegen gewirkt werden; die so eingesparten Flächen erhöhen die Flächeneffizienz. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Parkpalette oder eines Parkhauses auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zusätzlich ergibt sich ein Flächenbedarf für notwendige Fahrrad-Stellplätze; eine ebenerdige Anordnung sichert einen schnellen Zugriff und erhöht die Akzeptanz.

Sofern ein Parkhaus mit Überdachung hergestellt wird, ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dabei beträgt der Mindestumfang der Photovoltaikanlagen 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Dachflächen. Die PV-Pflicht entsteht, wenn der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisabgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingeht.

6. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Bestand

Der nördliche Teil des Grundstückes Flst-Nr. 2299 wird über die Wendefläche der Straße „Im Hesselbach“ angebunden. Die Grundstücke Flst-Nr. 2298 und 2297 sind nur über einen Wirtschaftsweg erreichbar.

Der Gewerbebetrieb wird über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche an die Großweierer Straße K 5372 verkehrlich angebunden:

- die westliche Ein- und Ausfahrt dient der Anbindung der Stellplätze entlang der Großweierer Straße.
- die östliche Ein- und Ausfahrt dient der Hofzufahrt und Anlieferung sowie der Anbindung der östlichen Stellplatzanlage.

Weitere Ausführungen unter Ziffer **G**.

Konzept – Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen

Das Sonstige Sondergebiet Werkswohnen wird über eine Wendefläche am Ende der Straße Im Hesselbach verkehrlich angebunden. Eine interne Erschließung ist erforderlich.

Konzept - Gewerbegebiet

Durch die betriebliche Erweiterung und die Zunahme der Mitarbeiter ergibt sich eine Erweiterung der Kfz-Stellplätze. Die bisherige Lage der beiden Ein- und Ausfahrten zum Betriebsgelände an der Großweierer Straße K5372 wird beibehalten. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt nach Osten außerhalb der Ortslage kann im Einzelfall, also im nachgeordneten Genehmigungsverfahren - in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde durch eine Sonderbaugenehmigung zugelassen werden. Hierbei dürfen keine Konflikte mit der Ein- und Ausfahrt des Radweges südlich der Großweierer Straße ausgelöst werden.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus Gründen des Stadtbildes sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

Im Weg Flst-Nr. 2300/1 verläuft eine unterirdische Stromleitung (Überlandwerk Mittelbaden). Dieser Weg darf nicht überbaut werden. Alternativ ist eine Verlegung der Stromleitung im Zuge von Bauvorhaben möglich; dies ist Gegenstand einer Einzelfallbeurteilung.

8. Flächen für Auffüllungen – Höhenlage

Bei der geplanten baulichen Erweiterung des Gewerbegebietes und den geplanten Werkwohnungen soll das Oberflächenwasser im Freispiegelgelände entwässert und in einer zentralen Versickerungsmulde gesammelt, verdunstet und versickert werden. Hierzu ist eine Geländeauffüllung mit versickerungsfähigem Material auf eine Geländeoberkante GOK von mindestens 134,49 m ü NN erforderlich; die Materialqualität muss den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Eine zusätzliche Geländeauffüllung ist möglich und soll sich an der jeweils vorgegebenen Eingangsfußbodenhöhe (EFH) orientieren.

Hierzu die Ausführungen unter Ziffer **H.1**. Darüber hinaus ist entlang der Randbereiche der Aufschüttung eine Angleichung an die bestehenden angrenzenden Geländehöhen durch Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1: 2 erforderlich. Nach Norden zum Wirtschaftsweg Flst-Nr. 2294 sind zur Höhenüberwindung Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m bis 1,80 m zulässig. Ergänzende Regelungen unter der Örtlichen Bauvorschrift **5**.

Durch die Auffüllung des östlichen Teils des Teilgeltungsbereiches 1 wird sich die Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes verändern. So ist die Geländeauffüllung als eine Maßnahme zum hochwasserangepassten Bauen zu sehen. Die zulässige Höhenlage baulicher Anlagen im GE/ GEE orientiert sich an der Geländeauffüllung und den unterschiedlichen Grundwasserständen bei HQ_{Extrem} . Dieser Wert liegt bei mindestens 134,80 m ü NN. Für die erforderliche Überdeckung der Regenwasserleitungen im südlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 1 wird dieser Wert auf 135,00 m ü NN erhöht. Eine Obergrenze für die Geländeauffüllung gibt es nicht.

Auf der aufgefüllten Geländehöhe basiert die Festsetzung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen unter Ziffer **I.2.3**. Bauliche Anlagen müssen den 1 m Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 132,50 m ü NN unbedingt einhalten. Abweichungen hiervon sind nur im Einzelfall zulässig. So hat die zuständige Wasserbehörde für die Unterschreitung des 1 m-Abstands zur Sohle des zentralen Versickerungsbeckens eine Ausnahme in Aussicht gestellt. Hierzu die Ausführungen unter Ziffer **H.1**.

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen infolge der Geländeauffüllung müssen auch Vorgaben für eine fachgerechte Umsetzung der Auffüllungen im Bodenschutzkonzept formuliert und bei den Arbeiten berücksichtigt werden.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Neuerschließung des östlichen Teils des Teilgeltungsbereiches wird eine möglichst wenig veränderte lokale Wasserbilanz nur durch die Kombination verschiedener Elemente der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angestrebt. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Vorgaben von § 55 Abs. 2 WHG, wonach die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Regenwasserabflüsse eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung hat. Eine konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet einen möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung).

9.1 Vermeidung und Verminderung von Niederschlagswasser

Zur Verringerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Teilgeltungsbereich 1 sind befestigte Oberflächen wie Stellplatzflächen, Wegeflächen, Zufahrten und Hofflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

Durch eine wasserdurchlässige Gestaltung von Befestigungen wird die auf versiegelten Flächen gegebene Störung des natürlichen Wasserkreislaufs verringert. Das Niederschlagswasser kann direkt auf den Flächen versickert werden. Die so reduzierte bzw. verzögerte Abflussmenge des Niederschlagswassers führt zu einer verminderten Belastung der Kanalisation und der Kläranlagen. Der Boden der Fläche kann seine Funktion als Ausgleichskörper trotz Überbauung in geringerem Umfang weiter erfüllen.

Ausnahme: Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit Ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Ob solche Flächen überdacht werden müssen, ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. Lkw-Stellplätze und Bereiche, auf denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

9.2 Zentrale Rückhaltung und Versickerung

Im Bodengutachten (GEO-SOLUTIONS CONSULTING 2022) wird die Versickerung von Niederschlagswasser ohne längeren Rückstau in die tieferliegenden Sand- und Kies-schichten empfohlen. Das ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes jedoch nicht möglich, folglich kommt allein eine Muldenversickerung in Frage, wofür die Flächen mit versickerungsfähigem Bodenmaterial ausreichend ausgetauscht und ggf. aufgefüllt werden müssen.

Um den Bestand der stark belasteten Regenwasserkanäle in der Großweierer Straße hydraulisch nicht weiter zu belasten, sind folgende Maßnahmen zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers geplant:

Das Oberflächenwasser der geplanten Dach- und Hofflächen im Gewerbegebiet wird über Regenwasserkanäle in eine **zentrale Versickerungsmulde** (Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) geleitet. Ebenso wird das Oberflächenwasser der geplanten Werkswohnungen über eine Hausanschlussleitung an die Mulde angeschlossen. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche liegt in der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zwischen Sonstigem Sondergebiet Werkswohnen und Gewerbegebiet; die Zuleitung erfolgt mit Hilfe von Regenwasserkanälen.

Bei der vorliegenden Planung ist die geplante zentrale Muldenversickerung auf die Flächen des Gewerbegebiets und des geplanten Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen mit Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Versiegelungsfläche bemessen und auf ein 30-jährliches Regenereignis (ohne Notüberlauf und das bestehende Regenwassernetz nicht weiter zu belasten) ausgelegt.

9.3 Ergänzende dezentrale Rückhaltung und Versickerung

Bei Starkregenereignissen erfolgt über ein Entlastungsbauwerk in eine **bestehende, dezentrale Versickerungsmulde** im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes eine Entlastung und mittels Drosselabfluss eine Ableitung in das offene Grabensystem. Die

Entwässerung ist so angelegt, dass bei kleinen Regenereignissen der Oberflächenwasserabfluss der Ortskanalisation der Stadt Achern zugeleitet wird. Bei länger anhaltenden Niederschlägen oder Starkniederschlagsereignissen erfolgt eine rückwärtige Entlastung in die bestehende Versickerungsmulde.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans zur Erweiterung von Gewerbeflächen ergeben sich Konfliktschwerpunkte mit dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (ARGUPLAN 2026b).

So werden natürlich gewachsene Böden, die anhand ihrer Funktionen im Naturhaushalt überwiegend als mittel- bis hochwertig eingestuft werden, im Bereich der Baufelder überbaut und versiegelt. Zudem werden durch die Bebauung Biotopbestände beansprucht.

Für die übrigen Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

10.1 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche entlang der Großweierer Straße greift das im Flächennutzungsplan dargestellte Begleitgrün auf. Diese Fläche ist geeignet für die Anpflanzung einer Baumreihe am südlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Großweierer Straße. Die bauliche Erweiterung kann so in die Landschaft eingebunden werden.

An der nordwestlichen Ecke des Gewerbegebietes GE1 kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung eines Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀. Diese Fläche darf weder bebaut noch dürfen Materialien oder Gegenstände gelagert werden, damit es im Überflutungsfall nicht zu Verkeilungen andernorts kommt.

10.2 Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens mit Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts

Aus Sicht des Bodenschutzes soll vor der Auffüllung des Teilgeltungsbereiches 1 der humose Oberboden abgetragen und anschließend fachgerecht wiederverwendet werden. Dies vermindert den Eingriff in das Schutzgut Boden. Gleichzeitig kann hierdurch der nicht überbaute Boden im Teilgeltungsbereich 1 verbessert werden; außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 führt der Auftrag des humosen Oberbodens zur Bodenverbesserung. Durch diese Vermeidungsmaßnahme kann der Eingriff im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verringert werden.

Auf der Ebene der Genehmigungsplanung gewährleistet ein kurzes Bodenschutzkonzept eine fachgerechte Umsetzung der Bodenarbeiten.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

Durch die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Erweiterung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Hieraus ergeben sich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

pfg 1 - Anlegen von Gehölzen entlang der östlichen Randzone des Geltungsbereichs

Die Gehölzpflanzung entlang der östlichen Randzone dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung. Durch die Verwendung vieler fruchthaltiger Sträucher dient das entstehende Gehölz auch als Nahrungs- sowie Bruthabitat für Vögel und fördert so die Biodiversität. Wegen der unmittelbar angrenzenden Lage zu landwirtschaftlichen Nutzflächen soll auf das Anpflanzen von Bäumen verzichtet werden (siehe Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg). Zudem erhöht sich durch die Gehölzpflanzung die Verdunstung. Am Böschungsfuß der östlichen Böschungsfläche verläuft ein dezentraler Versickerungsgraben, der von Gehölzen freigehalten werden muss.

pfg 2 - Entwicklung von Magerwiesen

Die artenreiche, nährstoffarme Magerwiese im Bereich der anzulegenden Versickerungsmulde sowie der südlich angrenzenden Pflanzgebietsfläche mit gebietsheimischem Regiosaatgut dient als artenreicher Lebensraum für viele Tierarten und Insekten.

pfg 3 - Anlage einer Baumreihe

Die geplante Baumreihe auf der öffentlichen Grünfläche dient ebenfalls der Einbindung in die Landschaft. Zudem wirken sich Bäume durch Beschattung und Verdunstung klimatisierend auf die Umgebung aus. Für die Tierwelt sind sie Lebens- und Nahrungsraum.

pfg 4 - Pflanzung von Einzelbäumen

Die Pflanzung von Einzelbäumen dient in erster Linie der Einbindung der entstehenden Gebäude in die Landschaft bzw. der Verbesserung des Landschaftsbildes. Darüber hinaus wirken sich Bäume durch Beschattung und Verdunstung klimatisierend auf die Umgebung aus. Für die Tierwelt sind sie Lebens- und Nahrungsraum.

Die Zahl der anzupflanzenden Bäume erfolgt relativ in Bezug auf die Größe des jeweiligen Baugrundstücks. Dabei wird zwischen Gewerbegebiet und Sonstigem Sondergebiet Werkswohnen unterschieden; im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen wird eine stärkere Durchgrünung angestrebt.

Sofern nicht alle Bäume auf dem Baugrundstück selbst möglich sind, ist ersatzweise eine Anpflanzung an anderen Stellen im und angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1 zulässig.

Bei den Baumpflanzungen ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

pfg 5 - Dachbegrünung

Um den vorhabenbedingten Verlust von Lebensräumen und Boden zumindest teilweise auszugleichen, soll auf den neu entstehenden Gebäuden oder bei grundlegender Dachsanierung im Gebäudebestand sowohl in dem geplanten Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen als auch in dem Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden. Dies gilt nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei einer grundlegenden Dachsanierung. Der baurechtliche Bestand bleibt von dieser Regelung unberührt.

Die positiven Auswirkungen einer Dachbegrünung auf Wasseraufnahme, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung und damit zu Klimaverbesserung sind hinreichend nachgewiesen.

Auch auf die Ausnutzung der Photovoltaik wirkt sich eine Dachbegrünung positiv aus. Nicht zuletzt profitiert die Tierwelt, in erster Linie Insekten, von einer Dachbegrünung.

Aus entwässerungstechnischer Sicht besteht kein Festsetzungserfordernis für begrünte Dächer.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 bis 5

Die Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der zusätzlich festgesetzten Baugebiete ergeben, kann nicht vollständig im Teilgeltungsbereich erbracht werden. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen können auch an anderer Stelle und damit auch außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

A 1 - Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem anfallenden Boden aus dem Teilgeltungsbereich 1 – Flst-Nrn 2316 und 2317 – Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Großweier

Im Teilgeltungsbereich 2 in enger räumlicher Nähe zum Teilgeltungsbereich 1, sind auf den Grundstücken Flst-Nrn 2316 und 2317 Bodenverbesserungsmaßnahmen durch Oberbodenauftrag auf Ackerflächen vorgesehen. Die Böden dieser beiden Grundstücke sind verbesserungsfähig und verbesserungswürdig. Zudem sind die Böden der beiden Flurstücke weder mit naturschutzfachlichen noch mit wasserwirtschaftlichen Ausweisungen belegt.

Der Pächter und Bewirtschafter hat der Bodenauftragsmaßnahme zugestimmt, ebenso die Eigentümerin der Flächen.

Eine vollständige Verwertung des anfallenden Oberbodens auf gesicherten Auftragsflächen ist möglich.

A 2 - Entwicklung von Magerwiesen – Flst-Nrn 2452, 3108 und 3109 – Teilgeltungsbereiche 3 und 4, Gemarkung Großweier

In den Teilgeltungsbereichen 3 und 4 sollen Magerwiesen entwickelt werden. Die Überschneidung des Grundstücks Flst-Nr. 2452 – es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop – soll nicht als Ausgleichsfläche angelegt werden. Magerwiesen beherbergen eine Vielzahl spezialisierter Pflanzensorten und damit verbunden eine reiche Insektenwelt. Sie haben eine hohe ökologische Bedeutung aufgrund ihrer Artenvielfalt und Lebensraumnutzung.

A 3 - Anlage Tümpel – Flst-Nr. 2452 – Teilgeltungsbereich 4

Im Teilgeltungsbereich 4 sollen auf der geplanten Magerwiese kleine Tümpel angelegt werden. Die Feuchtflächen können sich als zusätzliche Feuchtbiotop-Standorte entwickeln, die spezialisierte Amphibien, Libellenlarven und Wasserinsekten beherbergen. Dies erhöht die hohe ökologische Bedeutung.

A 4 - Rückbau Feldweg – Flst-Nr. 3996 – Teilgeltungsbereich 5, Gemarkung Gams- hurst

Im Teilgeltungsbereich 5 ist der Rückbau eines Feldweges geplant, sodass regelmäßig mit einer Boden- und Vegetationsdurchlässigkeit zu rechnen ist. Mit gesetzlich geschütztem Biotop oder ausgewiesenen Biotopverbund-Flächen feuchter Standorte überlagerte Flächen werden von den Ausgleichsmaßnahmen ausgespart. Durch die Vergrößerung von Lebensräumen für wasser- und feuchtegebundene Tier- und Pflanzenarten wird der Biotopverbund feuchter Standorte gestärkt.

Die Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Umsetzung nicht eintreten.

10.4 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichflächen und -maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen A1 bis A4 und Ausgleichsmaßnahmen pfg1 bis pfg5) den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet. Die Stadt führt diese Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durch.

Die Kosten für die Maßnahmen und der Ankauf können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einen Kostenerstattungsbetrag.

Die Zuordnungsfestsetzung gewährleistet, dass die internen und externen Ausgleichsflächen den Eingriffsverursachern entsprechend dem Eingriffsumfang (Prozent-Anteil) im Plangebiet zugeordnet werden. Dies betrifft die Kompensation der Eingriffe der Baugebiete.

10.5 Artenschutz

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Produktionsflächen wurde in einem ersten Schritt ein mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten anhand der vorhandenen Lebensraumausstattung beurteilt (ARGUPLAN 2021).

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ARGUPLAN 2026a) ergibt, dass infolge des nach derzeitigem Planungsstand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hodapp vorgesehenen Eingriffs die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Grüne Strandschrecke ist europarechtlich nicht geschützt, muss aber als national streng geschützte Art in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Diese Art reagiert als Pionierart eher unempfindlich in Bezug auf Störungen, sodass auch ohne Vermeidungsmaßnahme nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen ist.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (VM 1)
- Überprüfung des Gebäudebestands auf Vogelbruten (VM 2)
- Eingriffe an Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel (VM 3)
- Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (VM 4)
- Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 5)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

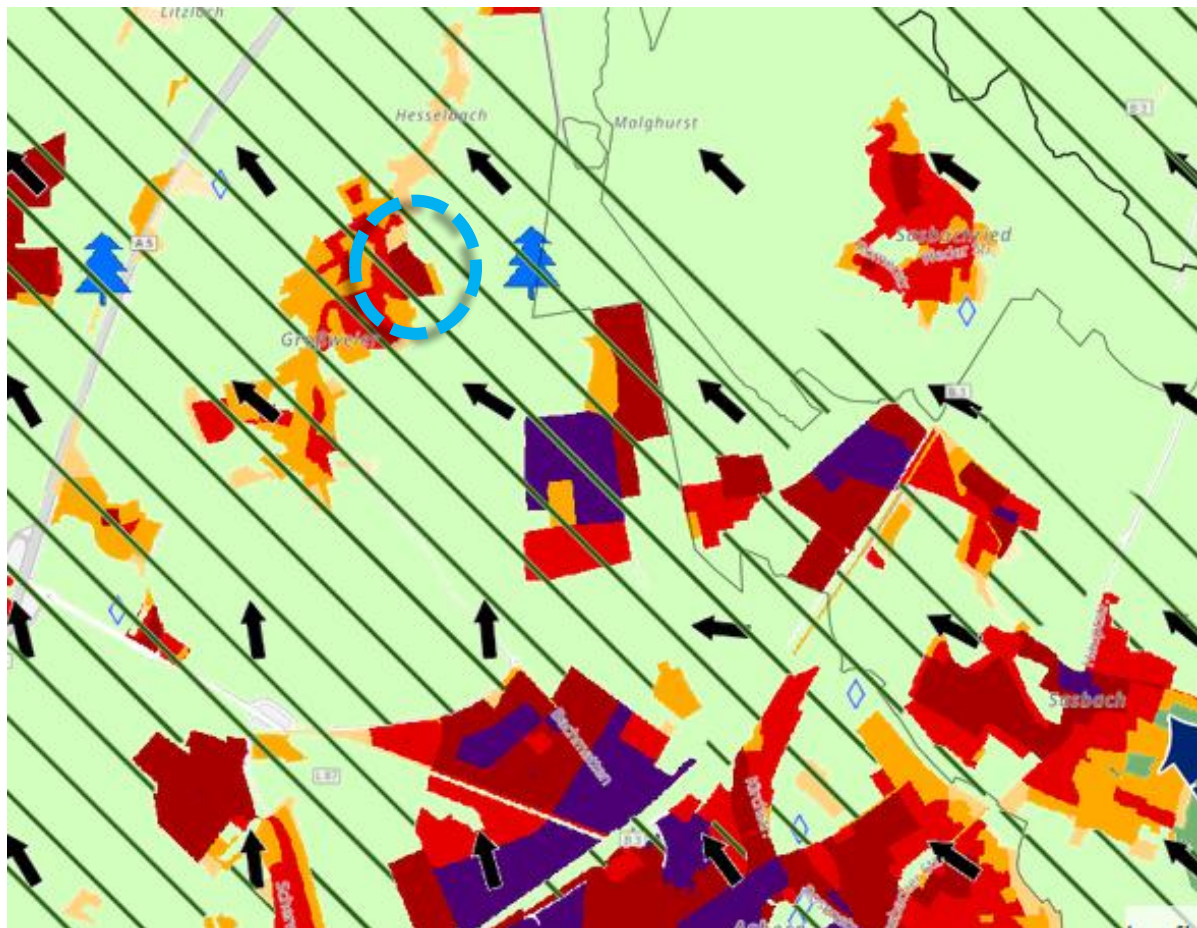
- Aufhängen von Vogelnistkästen (CEF 1)

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaatlas - Landesweite Klimaanalyse Baden-Württemberg

Mit der landesweiten Klimaanalyse wurde erstmals eine landesweit einheitliche Planungshinweiskarte erstellt. Diese Karte bündelt zahlreiche klimarelevante Informationen –

Die festgesetzten grünplanerischen Maßnahmen wirken sich ebenso positiv auf das Mikroklima aus wie die Maßnahmen zur Stärkung des lokalen Wasserhaushalts.



Unter den Vorzeichen des Klimawandels wird es künftig gerade im Oberhaingebiet in besonderem Maße darauf ankommen, durch eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und -gestaltung global wirkende Veränderungen wichtiger Klimaparameter nicht noch örtlich weiter zu verschärfen, sondern vielmehr lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktionen auf Dauer zu erhalten und zu stärken. Dies betrifft beispielsweise die planerische Sicherung von Freiräumen, die bezüglich Luftaustausch oder thermischem Ausgleich für die Siedlungsbereiche von

besonderer Bedeutung sind. Dieser letztgenannte Aspekt, die Berücksichtigung klimatischer Flächenfunktionen im Rahmen der räumlichen Planung steht im Fokus des Projekts REKLISO.

Planerische Vorsorgemaßnahmen dieser Art dienen unmittelbar der Sicherung günstiger Lebensbedingungen für die Menschen in der Region und stellen eine wichtige Ergänzung zu Emissionsminderungsmaßnahmen dar, die auf die Ursachen des Klimawandels abzielen.

Der regionalen Klimaanalyse kommt für die örtliche Planungsebene eine orientierende Funktion zu.

Im Umweltbericht wird auch das Schutzgut Klima/ Luft betrachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bioklimatischen Situation infolge des Bauvorhabens ist insgesamt nicht zu erwarten.

11.1 Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Wärmeplanungsgesetz (WPG) und gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Durch die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg wird ein weiterer Beitrag zur Reduzierung von CO₂ geleistet. In Kombination mit begrüntem Dach erhöht sich die Effizienz einer Photovoltaikanlage.
- Eine Dachbegrünung dämmt im Winter und dient im Sommer als Hitzeschutz und trägt so als natürliche Klimaanlage zu Energieeinsparungen bei.
- Grünflächen und Gebäudebegrünung funktionieren u.a. als CO₂-Speicher.

11.2 Kleinklima/ Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Teilgeltungsbereich 1 dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Anpflanzung klimaresistenter Bäume ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Sommertagen.
- Die Versickerungsmulde, wasserdurchlässige Oberflächen sowie die Dachbegrünung ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Sommertagen.
- Die Verwendung heller Materialien bei Außenwänden wirkt einer sommerlichen Aufheizung entgegen.

Auch in Achern werden die Auswirkungen des Klimawandels immer spürbarer: zunehmende Extremwetterereignisse wie Hitze- und Dürreperioden, Starkregen und Stürme belasten Mensch und Natur. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel notwendig.

Derzeit erstellt die Stadt ein integriertes Klimaanpassungskonzept, einschließlich einer Analyse der Klimafolgen und eines Maßnahmenkatalogs zur Reduzierung der Risiken und zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel. Ziel ist es, die

Lebensqualität langfristig zu sichern, sensible Bereiche wie Stadtgrün, Infrastruktur und Gesundheit zu schützen – und gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern konkrete Lösungen für ein klimaangepasstes Achern zu entwickeln.

J. Schädliche Umwelteinwirkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung (FICHTNER 2023) durchgeführt. Hierbei wurden der Gewerbelärm durch die konkret geplante Betriebserweiterung der Hodapp GmbH & Co. KG sowie die durch den angebotsorientierten Bebauungsplan allgemein zulässige gewerbliche Nutzung untersucht. Zu betrachten sind dabei die gewerblichen Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft. Darüber hinaus wurden die gewerblichen Lärmeinwirkungen auf die zukünftige schutzbedürftige Nutzung im Teilgeltungsbereich 1 betrachtet, die angrenzend an den Betrieb Hodapp geplant ist.

In der Nachbarschaft sind sowohl durch die im Teilgeltungsbereich 1 künftig ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen als auch die konkret geplante Erweiterung der Hodapp GmbH und Co. KG keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

An den Baugrenzen des im Teilgeltungsbereich 1 vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets (WA) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Immissionen der konkret geplanten Betriebserweiterung und durch die Immissionen auf Basis der pauschalen Emissionsansätze für Gewerbegebiete eingehalten. Zur Unterbringung von Werkswohnungen wird statt eines Allgemeinen Wohngebietes nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet Werkswohnungen festgesetzt. Hier werden erst recht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Neben der Bewertung der gewerblichen Lärmeinwirkungen erfolgt auch eine qualitative Bewertung der Änderung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft des Teilgeltungsbereiches 1 durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Durch die Erweiterung des Betriebs und der damit einhergehenden Erhöhung der Mitarbeiterzahlen entstehen zusätzliche Fahrten auf den umliegenden Straßen. Aufgrund der geringen vorliegenden Verkehrsmengen im Bestand auf den umliegenden Straßen kann eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms in der Nachbarschaft durch den neu erzeugten Verkehr aus dem Teilgeltungsbereich 1 ausgeschlossen werden.

K. Nachrichtliche Übernahmen

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der östliche, noch unbebaute Teil des Teilgeltungsbereiches 1 liegt im HQ_{Extrem} und ist somit als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten einzustufen. Hingegen liegt der westliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 außerhalb von HQ_{Extrem}; es besteht keine Hochwassergefahr. Durch die für die Entwässerung des Plangebietes erforderliche Geländeauffüllung auf mind. 134,49 m ü NN wird auch hier keine Hochwassergefahr mehr bestehen. Vorsorgemaßnahmen zu hochwasserangepasstem Bauen sind daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Die Grundwasserverhältnisse sind dem vorliegenden Bodengutachten (GEO-SOLUTIONS CONSULTING 2022) zu entnehmen. Trotz geringem mittleren höchsten Grundwasserspiegel

von 132,50 m ü. NN⁸ ist abgesehen von einem extremen Hochwasserereignis keine Gefahr von eindringendem Grundwasser in die Kanalisation zu erwarten.

2. Überschwemmungsgebiet

Eine kleine nordwestliche Ecke des Plangebietes liegt im HQ₁₀₀ und damit in einem Überschwemmungsgebiet. Hier ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt.

Die betreffende Fläche wird gemäß Textlicher Festsetzung **8** als Private Grünfläche festgesetzt. Unter Einhaltung sonstiger Schutzvorschriften wird die Fläche rückhaltefähig gehalten und kann damit ihre Funktion dauerhaft erfüllen.

L. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	63.416 m²	6,44 ha	100 %
Davon entfallen auf:			
Sonstiges Sondergebiet Werkswohnen	3.101 m ²	0,31 ha	5,00 %
Gewerbegebiet	54.010 m ²	5,40 ha	85,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.785 m ²	0,28 ha	4,00 %
Flächen für Versickerungsbecken	2.989 m ²	0,30 ha	5,00 %
Öffentliche Grünfläche	468 m ²	0,05 ha	1,00 %
Private Grünfläche	63 m ²	0	0

⁸ Auf Grundlage von Sondierungen hat sich ein geänderter mHGW gerundet von 132,30 m NN ergeben.

Teil II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und fortlaufend bis zur Entwurfsfassung konkretisiert. Dabei wird auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den zuständigen Behörden geklärt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Achern die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Hodapp“ beschlossen, in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 die sowie die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die angestrebte Erweiterung des ortsansässigen/ bestehenden Unternehmens.

Die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2025; Frist bis 04.07.2025 um Stellungnahme gebeten. Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 2 hat um Fristverlängerung gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 9 mit Anregungen vereinzelt mit Hinweisscharakter.

Vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Es liegen 4 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Teil III: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt im Stadtteil Großweier rd. 5 km entfernt vom Stadtzentrum. An der Straße „Im Hesselbach“ sind in den vergangenen Jahren einige Einfamilienhäuser entstanden. Der bestehende, großvolumige Gewerbebetrieb ist in den letzten Jahren stetig erweitert worden; die Entwicklungsschritte sind an den Gebäuden ablesbar. Mit der Betriebserweiterung besteht die Möglichkeit, der Firma insbesondere zur Großweierer Straße hin ein neues, einheitlicheres Erscheinungsbild zu verleihen.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung weist Satteldächer auf. Hingegen fallen die Dächer der Bestandsgebäude unterschiedlich aus, da sich der Betrieb seit mehr als 75 Jahre sukzessiv am Standort entwickelt hat. Es sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer feststellbar.

Konzept

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird auf begrünte Flachdächer eingeschränkt. So entwickelt sich längerfristig eine ruhige Dachlandschaft, die im Bereich des Sonstigen Sondergebiets Wohnen zudem die Aufenthaltsqualität erhöht. Bestehende, davon abweichende Dachformen genießen Bestandsschutz⁹.

Flachdächer mit Begrünung eignen sich in besonderer Weise für die photovoltaische oder thermische Solarnutzung, da durch die Kombination die Effizienz der betreffenden Anlagen erhöht wird. Die Örtlichen Bauvorschriften stehen somit nicht entgegen.

Helle Fassadenfarben erzeugen einen freundlichen Eindruck; bereits in der Umgebung herrschen helle Fassadenfarben vor. Darüber hinaus sind helle Fassadenfarben in der Lage, die sommerliche Aufheizung baulicher Anlagen zu reduzieren und leisten so einen Beitrag zum klimawandelangepassten Bauen.

2. Werbeanlagen

Mehrere zur Großweierer Straße ausgerichtete Werbe- und Hinweisschilder an den Gebäuden und im Einfahrtsbereich weisen auf den Firmenstandort hin. Die Werbeflächen insgesamt sind der Baumasse deutlich untergeordnet.

Konzept

Werbeanlagen werden hinsichtlich ihrer Lage und Größe eingeschränkt. Sie sollen sich den Baustrukturen deutlich unterordnen. Bestehende Werbeanlagen, die durch die örtlichen Bauvorschriften unzulässig werden, genießen Bestandsschutz.

⁹ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 07.03.2013 C 10544/12 -, juris Rn 60

Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie fließende, gesetzlich gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte (BVerfG, Beschl. v. 24.07.2000 – 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424)

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Der größte Teil der nicht bebauten Flächen im Teilgeltungsbereich 1 ist versiegelt und dient als Weg- und Hoffläche. Unversiegelte Flächen im Bestand orientieren sich an der Großweierer Straße und hier insbesondere im Bereich der Kfz-Stellplatzanlage.

Konzept

Die Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sorgt für eine gestalterische Einbindung ins Ortsbild, dient aber auch einer erhöhten Aufenthaltsqualität und dem Schutz natürlicher Bodenfunktionen. Begrünte Flächen sind ebenfalls als ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen zu sehen und sie stärken die Biodiversität.

Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen sind Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, grüngestalterisch einzubinden. Das gleiche gilt auch für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Auch dies dient der Ortsbildpflege.

4. Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet Werkswohnen wird die zulässige Höhe der Einfriedungen so begrenzt, dass noch Blickbeziehungen nach außen und von außen auf die Baugrundstücke möglich sind. Der optische Bezug zur Umgebung und umgekehrt signalisiert einen halb-öffentlichen statt abwehrenden Charakter.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Einfriedungen im Gewerbegebiet zum Schutz des Betriebes erforderlich. Zulässig sind hohe begrünte Zäune. Zur Gewinnung regenerativer Energie sind auch Zäune kombiniert mit Solarstreifen oder Solarpanelen zulässig.

5. Stützmauern

Die Auffüllung des Plangebietes bedarf im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Werkswohnen der Höhenangleichung an den nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Wirtschaftsweg. Stützmauern sind im erforderlichen Umfang zulässig; sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sofern der Höhenunterschied mehr als 1,50 m beträgt, ist der Höhenunterschied abzustufen. Dabei entspricht die zulässige Abstufungseinheit einem Böschungsverhältnis von 1: 2.

Teil IV: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hodapp“ beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in Ortsrandlage zu schaffen und somit den Standort zu sichern.

Ergänzend wurde in der öffentlichen Sitzung am 17.02.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2025; Frist bis 04.07.2025 um Stellungnahme gebeten. Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 2 hat um Fristverlängerung gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 9 mit Anregungen vereinzelt mit Hinweischarakter.

Vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 wurden die Planunterlagen im Internet veröffentlicht und auch öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Es liegen 4 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Landau, 29.04.2026

.....
Manuel Tabor, Oberbürgermeister

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch



Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

QUELLENANGABEN

1. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (ACOCELLA 2011); Gutachten als Grundlage für ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Achern, Dortmund/ Lörrach, 08.06.2011
2. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (ACOCELLA 2010); Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des kommunalen Märktekonzeptes für die Stadt Achern - Endbericht, Lörrach, 16.12.2010
3. Vollack GmbH & Co. KG (WORKSHOP 20169 - Hodapp Workshop 1. + 11. Juli 2016, Karlsruhe, Juli 2016
4. arguplan GmbH - Beratung, Planung, Gutachten (ARGUPLAN 2021) - Hodapp GmbH & Co. KG Erweiterung der Produktionsflächen - Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, Karlsruhe, August 2021
5. Hydrosond - geologisches Büro Bernhard Krauthausen (HYDROSOND 2020) - Erweiterung der Produktionshalle und Neubau des Bürogebäudes der Fa. Hodapp - Bericht zur Baugrunduntersuchung, Rheinmünster, 11.01.2020
6. Geosolutions Consulting GmbH (GEOSOLUTIONS 2022) - Hydrogeologisches Gutachten Beurteilung Versickerungsfähigkeit BV Hodapp Achern, Appenweiler, 14.05.2022
7. ZINK Ingenieure (ZINK 2023): Erweiterung Baugebiet „Hodapp“ – Entwässerung – Erläuterungsbericht, Vorplanung, Vorabzug, Lauf, 17.11.2023
8. ZINK Ingenieure (ZINK 2025): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Hodapp“ – Erläuterungsbericht, Lauf, 17.11.2025
9. Fichtner Water & Transportation GmbH (FICHTNER 2023) – Bebauungsplan „Hodapp“ Stadt Achern - Schalltechnische Untersuchung, Freiburg, Dezember 2023
10. Regionalverband Südlicher Oberrhein – Planen. Beraten. Entwickeln (RVSO 2006); Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO), 2006
11. Hrsg. Stadtverwaltung Achern (2022); Klimaschutzkonzept & Kommunale Wärmeplanung – Treibhausgasbilanz und Klimaschutzpotenziale für die Stadt Achern, Achern, Oktober 2022
12. arguplan GmbH (2026a); Stadt Achern – Bebauungsplan Hodapp – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Karlsruhe, März 2026, Entwurf zur Abstimmung, 29.04.2026
13. arguplan GmbH (2026b); Stadt Achern – Bebauungsplan Hodapp in Achern-Großweier – Umweltbericht, Karlsruhe, März 2026, Entwurf zur Abstimmung, 29.04.2026