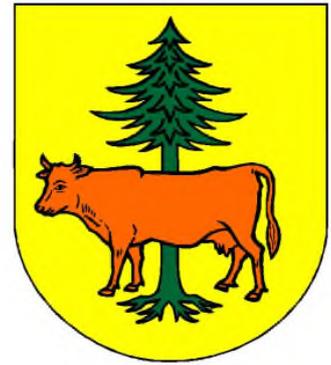


Gemeinde Talheim

Landkreis Tuttlingen



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried-Ost“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 27.03.2025

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 2126

IHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Plangebiet	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Angrenzender Bebauungsplan	6
3	PLANGEBIET	6
3.1	Naturräumliche Situation / Ökologische Belange	6
3.2	Untergrund.....	6
3.3	Erschließung / Verkehr	6
3.4	Leitungstrassen - Bestand	7
3.5	Altlasten	8
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
4	PLANUNGSKONZEPTION	8
4.1	Planungsleitbilder	8
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung.....	8
4.3	Bauformen	9
4.4	Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“	9
4.5	Erschließung	10
4.6	Technische Erschließung / Versorgung des Plangebietes.....	11
4.6.1	Wasserversorgung	11
4.6.2	Löschwasser	11
4.6.3	Abwasser	11
4.6.4	Niederschlagswasser	11
4.7	Bodengutachten	11
4.8	Lärmschutz	11
4.9	Flächenbilanz	11
5	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.5	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
5.6	Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	14
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.9	Anbaufreie Zone.....	14
5.10	Sichtfelder.....	14
5.11	Leitungsbestand	14
5.12	Grenzen des Geltungsbereiches	14
5.13	Gewässerrandstreifen	14
6	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	14
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen.....	14
6.2	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen.....	14
6.3	Müllbehälter-Standplätze.....	14
6.4	Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenaushub	14
6.5	Ordnungswidrigkeiten	15
7	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT / KOSTEN DER PLANUNG.....	15
8	UMWELTAUSWIRKUNGEN UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	15
9	VERFAHRENSDATEN	16

Anlagen:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 08.04.2025, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 08.04.2025, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Natura 2000-Vorprüfung vom 08.04.2025, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Bericht zur geo- und abfalltechnischen Untersuchung vom 20.09.2024, Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz, Allensbach

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Gewerbebauflächen soll das südlich der Deponie Talheim gelegene Gewerbegebiet „Ries-West“ um ca. 5,3 ha in Richtung Osten erweitert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, stellte die Gemeinde den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried Ost“ am 09.11.2021 auf.

Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes sollen neue Standorte für die Ansiedlung bzw. Verlagerung von heimischen und regionalen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Für die Gemeinde Talheim soll damit langfristig zum Erhalt und der Verbesserung der Arbeitsplatzsituation beigetragen werden.

Dabei ist es für die Gemeinde auch von Bedeutung, sich in der regionalen Standortkonkurrenz zu behaupten und einerseits für ortsansässige Betriebe ein eigenes Flächen- und Erweiterungsangebot anbieten zu können, um Betriebsabwanderungen zu vermeiden, andererseits aber auch wie die Umlandgemeinden an den Standortvorteilen des nahen Autobahnanschlusses zu partizipieren.

In Talheim stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Entwicklung des gewerblichen Sektors mehr zur Verfügung. Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes ist notwendig, um einem Engpass in der wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune ausschließen zu können und für heimische Betriebe wie auch den überörtlichen Bedarf angepasste Baugrundstücke bereitstellen zu können. Dabei ist festzustellen, dass sich kaum ein Unternehmen auf längerfristige Generierungsprozesse einlässt. Ansiedlungsvorhaben sollten längstens innerhalb eines Jahres umgesetzt werden können. Die Ausweisung von Gewerbebauflächen ist somit nicht allein bedarfsorientiert, sondern auch zukunftsorientiert als Angebotsplanung zu betrachten. Die Umsetzung der Planung soll in Abschnitten, angepasst an den konkreten Bedarf erfolgen.

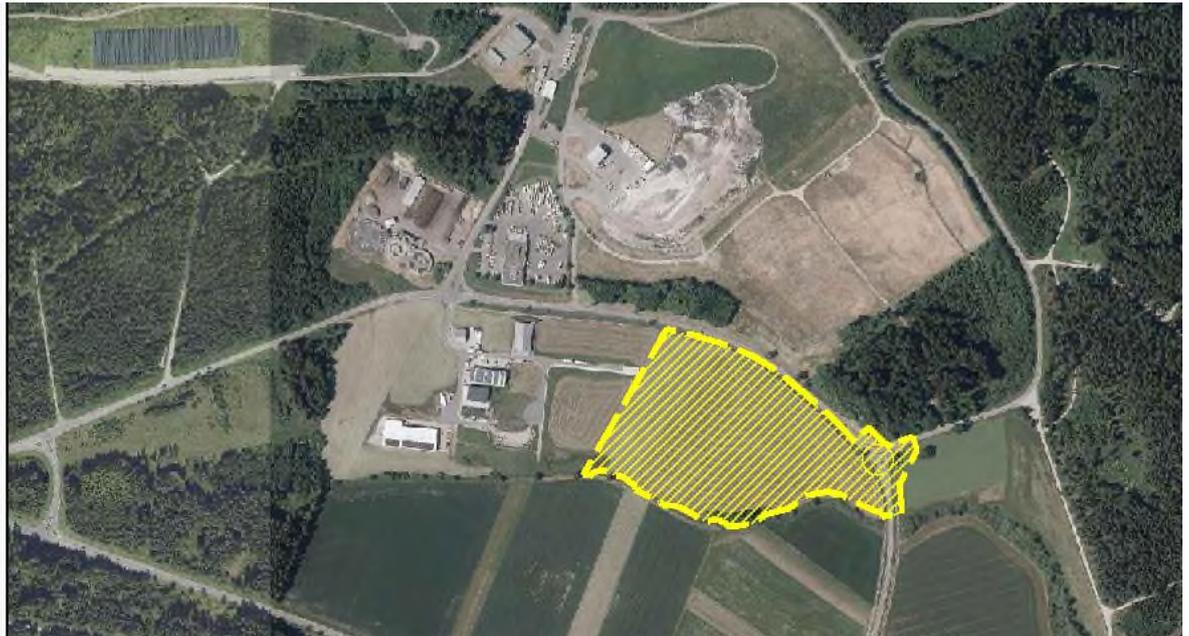
1.2 Plangebiet

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nahe der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Tuningen, ca. 1,4 km vom nordwestlichen Ortsrand von Talheim entfernt zwischen der K 5919 und der B 523. Die Zufahrt zur Autobahn A 81 befindet sich ca. 1,8 km westlich des Planungsraumes. Nördlich der Kreisstraße liegt in unmittelbarer Nähe die Kreismülldeponie.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt, den südlichen Abschluss bildet der von Nordwesten nach Südosten verlaufende Krähenbach.

Die Fläche des vorgesehenen Gewerbebauplans „Ried-Ost“ hat eine Länge von ca. 350 m (West – Ost) und eine Breite von ca. 200 m (Nord – Süd). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,3 ha.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 767 m ü. NN bis 763 m ü. NN mit einer gleichmäßigen Neigung von im Mittel ca. 2,7 % von Nordwest nach Südost auf.

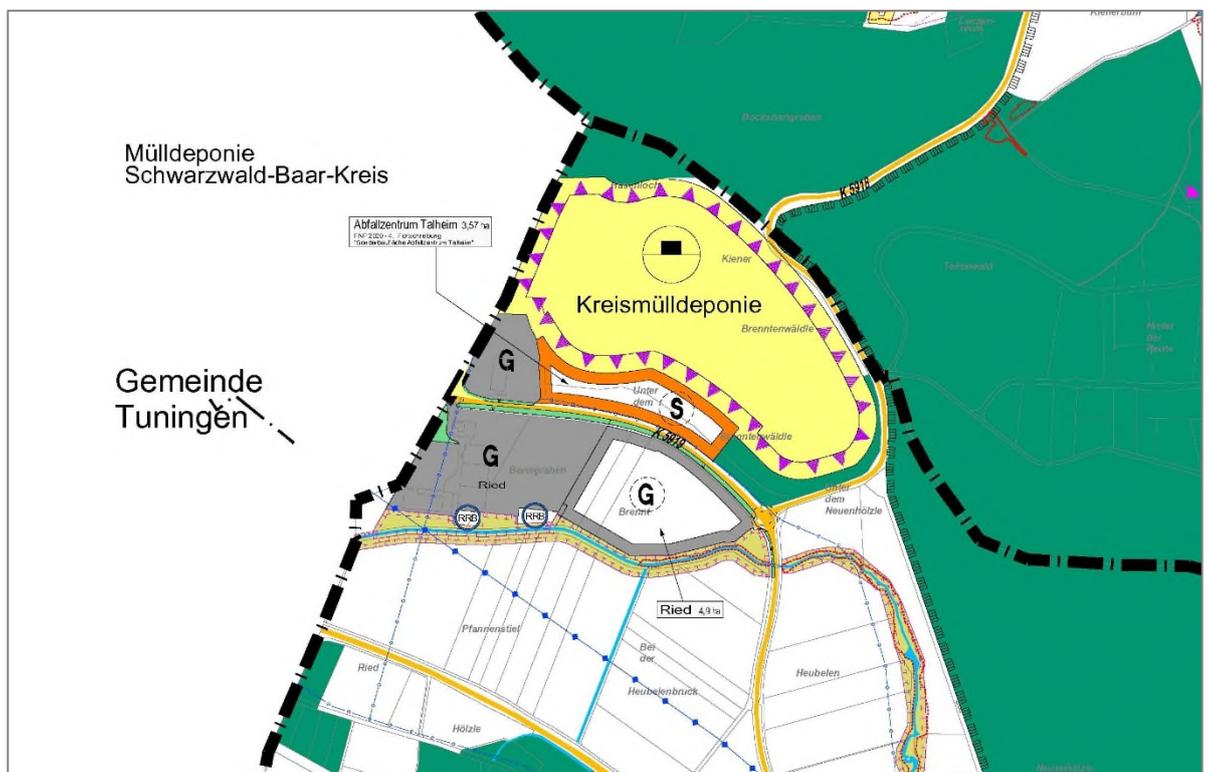


Übersichtsplan – Lage des Bebauungsplans

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Flächennutzungsplan

Die gewerbliche Baufläche (G) „Ried“ mit 10,2 ha ist rechtskräftig im FNP ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan-Bebauungsplan ist damit entsprochen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand 03-2021

2.2 Angrenzender Bebauungsplan

Direkt westlich angrenzend zum Plangebiet Gewerbegebiet „Ried Ost“ liegt das Gewerbegebiet „Ried-West“.

Der Bebauungsplan wurde mit seiner 1. Änderung 2010 rechtskräftig. Das Gebiet ist erschlossen und teilweise bebaut.



Bebauungsplan „Ried-West 1. Änderung“ von 2010

3 Plangebiet

3.1 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Eingehende Ausführungen zur naturräumlichen Situation und den ökologischen Belangen im Bereich des Planungsraums enthalten die als Anlage beiliegenden Untersuchungen des Büros Fritz & Grossmann vom 08.04.2025 und dem Entwurf des Umweltberichts vom 08.04.2025.

3.2 Untergrund

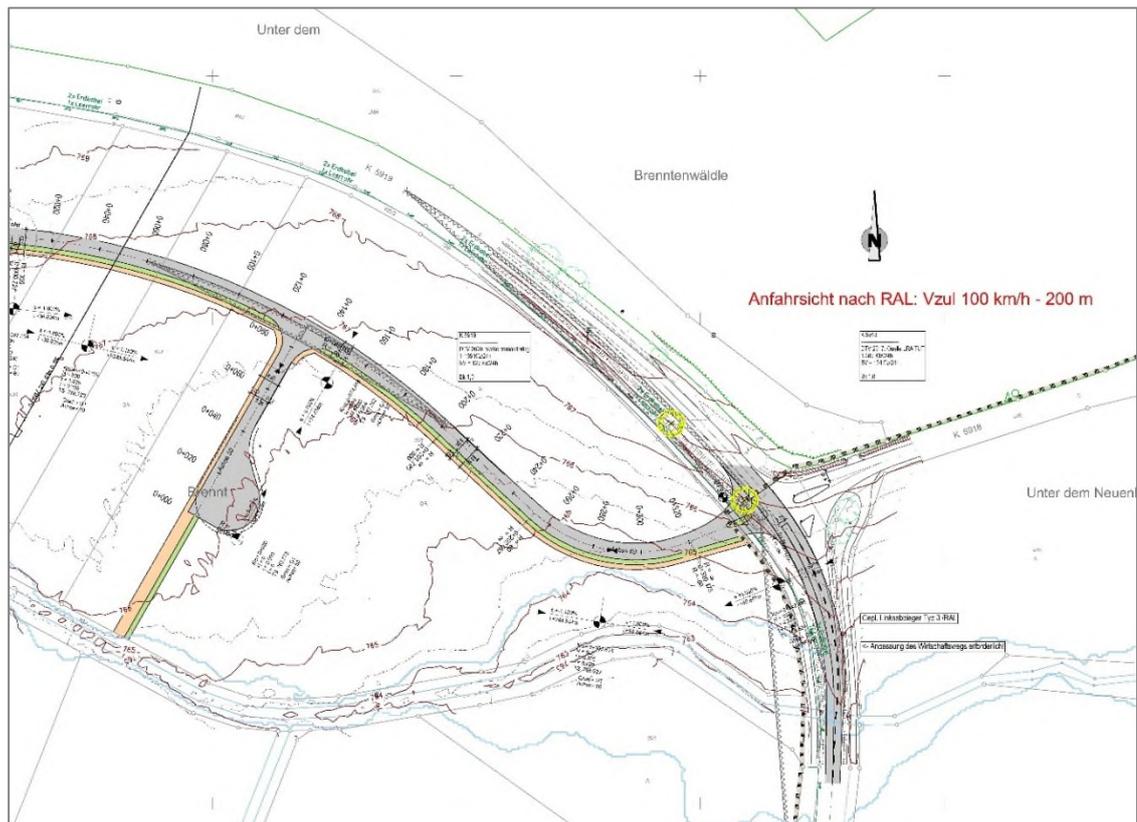
Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Allensbach, durchgeführt.

Der Untersuchungsbericht vom 30.09.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.3 Erschließung / Verkehr

Das Gewerbegebiet wird von der K 5919 aus erschlossen. Die Anbindung erfolgt durch Ausbau des vorhandenen Einmündungsbereiches zur K 5918.

Zusätzlich wird die Gewerbestraße „Riedweg“ im Baugebiet „Ried-West“ im Plangebiet weitergeführt, so dass hiermit auch eine Erschließung über den vorhandenen Knotenpunkt zur Kreismülldeponie geschaffen wird.



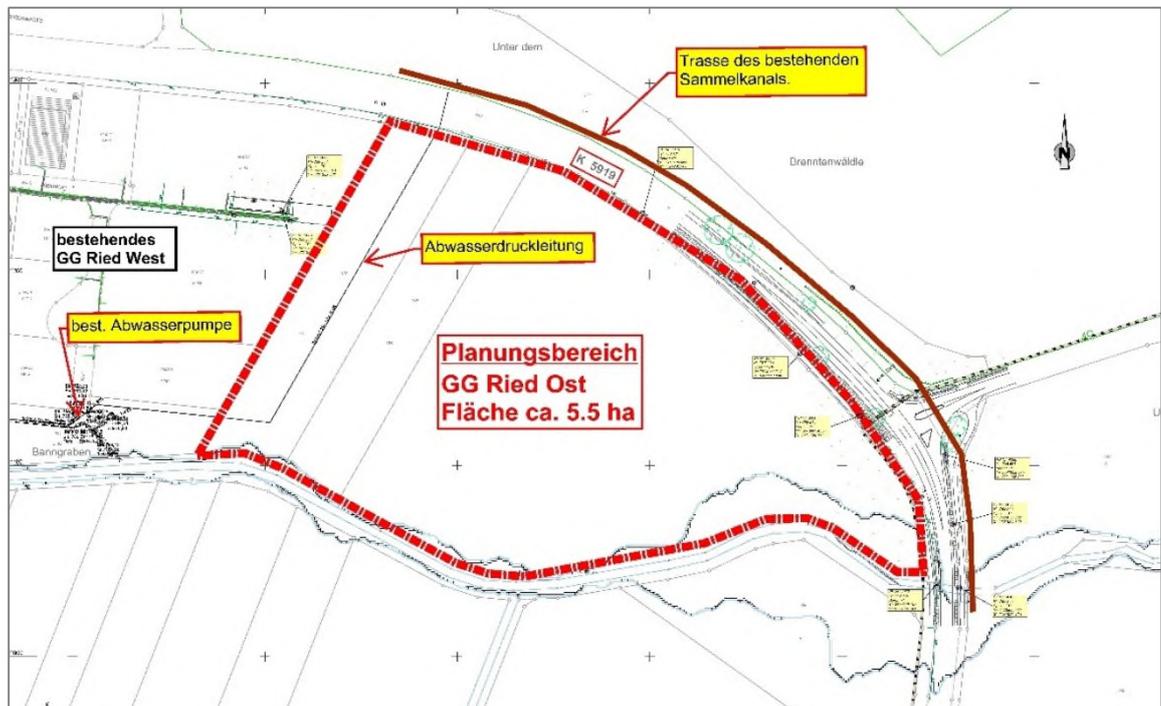
Straßenplanung Vorentwurf Büro Breinlinger Ingenieure vom 12.09.2024

Die Wirtschaftsräume Villingen-Schwenningen und Tuttlingen sind über die B 523 sehr gut zu erreichen. Mit der Nähe zur Autobahn A 81 liegt das Gewerbegebiet äußerst verkehrsgünstig. Verkehrsbedingte Spannungen durch ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen in Innerortsbereichen können damit ausgeschlossen werden.

3.4 Leitungstrassen - Bestand

Im Planungsraum verlaufen u.a. folgende Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, die zu berücksichtigen sind:

- Regenwasser-Ableitungskanal DN 400 vom Abfallzentrum zum Krähenbach.
Die genaue Lage des Regenwasserkanals ist nicht bekannt und muss noch ermittelt werden.
- Abwasser-Druckleitung DA 110 x 10 PE 100.



Vorhandene Abwasser-Druckleitung (Büro Breinlinger)

Die Leitungstrassen sollen verlegt werden.

3.5 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die plangemäße Umsetzung des Baugebietes ist damit ohne ein Umlegungsverfahren möglich.

4 Planungskonzeption

4.1 Planungsleitbilder

Der städtebauliche Entwurf ist nach folgenden Leitgedanken entwickelt worden:

- Entwicklung einer städtebaulichen Figur aus der Geometrie und Struktur des Ortes, mit Bezugsachsen aus den Gegebenheiten des Naturraumes, der örtlichen Lage und Höhe.
- Schaffung eines attraktiven, flexiblen und wirtschaftlichen Gewerbegebietes (GE) mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen für Handwerks- und Kleinbetriebe, Dienstleister und "klassische" Gewerbebetriebe.
- Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines regionalen Bau- und Recyclingbetriebes.
- Flächensparende Verkehrserschließung mit zwei Anschlusskonten an die K 5919.
- Berücksichtigung von ökologischen Aspekten wie zum Beispiel der Umgang mit dem Übergangsbereich und der Randzone zum Krähenbach.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung

Bau- und Nutzungsstruktur des zukünftigen Gewerbegebietes ergeben sich einerseits aus den Standortanforderungen der zukünftigen Gewerbebetriebe, andererseits sind auch Aspekte des Ortsbildes, der Topographie und der Ökologie einzubeziehen.

Für differenzierte Nutzungen werden bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte ermöglicht:

- "mittlere" Grundstücke (2.100 – 2.350 m²)
- "größere" Grundstücke (4.500 – 5.400 m²) auch für Betriebe mit Option auf Erweiterung
- Sondergebiet – Grundstück mit ca. 17.500 m².

Die Einteilung der Gewerbegrundstücke sowie ihre Größe ist innerhalb der verschiedenen Baufelder variabel möglich.

4.3 Bauformen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen breiten Spielraum bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Gewerbebauten und damit ein hohes Maß gewerblicher Flexibilität. Im Rahmen einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m sind Gebäude mit Dachneigungen bis 30° im Gewerbegebiet (GE) zulässig.

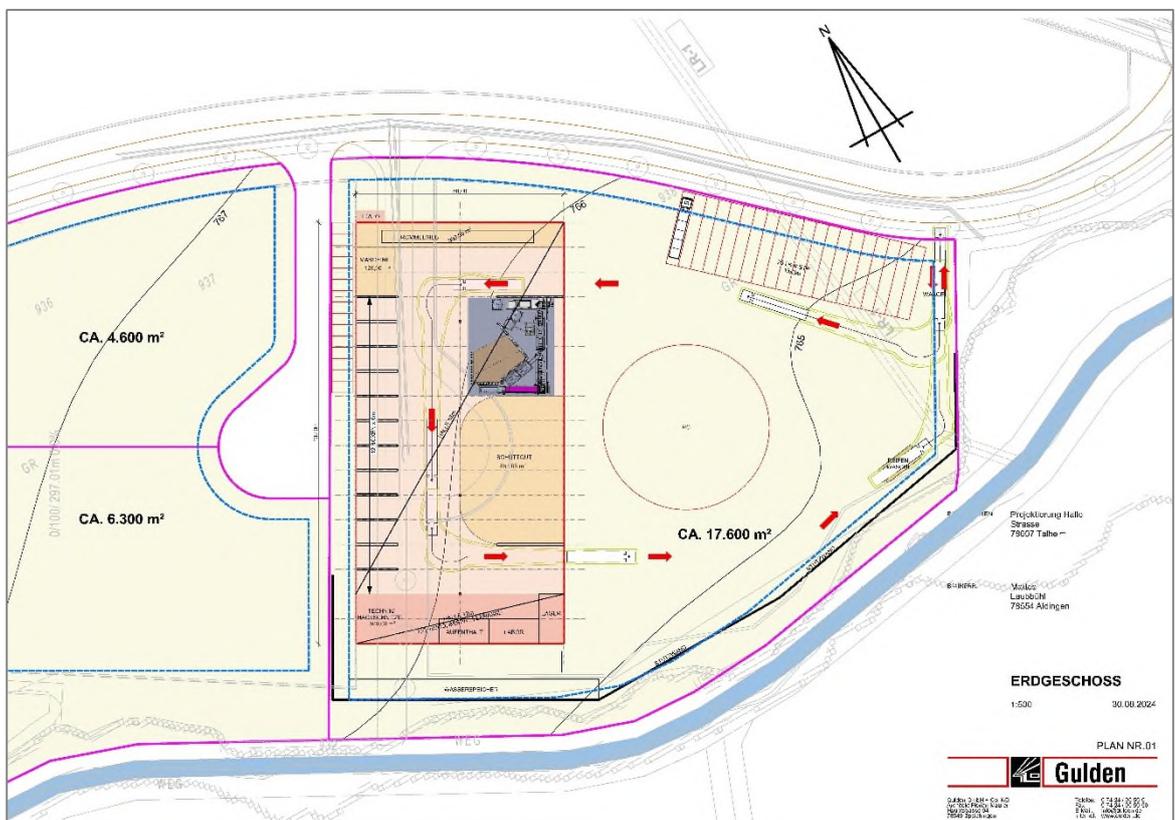
Für eine bedarfsgerechte Nutzung des Sondergebietes (SO) wird eine maximale Gebäudehöhe (FH) ohne Festsetzungen der Dachneigung ausgewiesen.

Durch Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m möglich.

4.4 Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“

Gegenstand der Planung für das Sondergebiet ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung und zum Betrieb eines Unternehmens des Bauhauptgewerbes, in Verbindung mit dem Betrieb einer Recyclinganlage.

Die Fa. Frank Mattes, Baggerbetrieb, mit ihrem Firmensitz in Aldingen benötigt einen neuen Standort zur Erweiterung mit einem neuen Betriebshof, durch den stetigen Anstieg der Auftragslage mit Spezialisierung im Bereich „Stoffstrom“. Damit wird die Wiederaufbereitung, Reinigung bzw. Verbesserung bereits produzierter oder verunreinigter Stoffe weiter optimiert.



Geplanter Betriebshof Fa. Frank Mattes, Baggerbetrieb

Geplant sind folgende Betriebseinheiten:

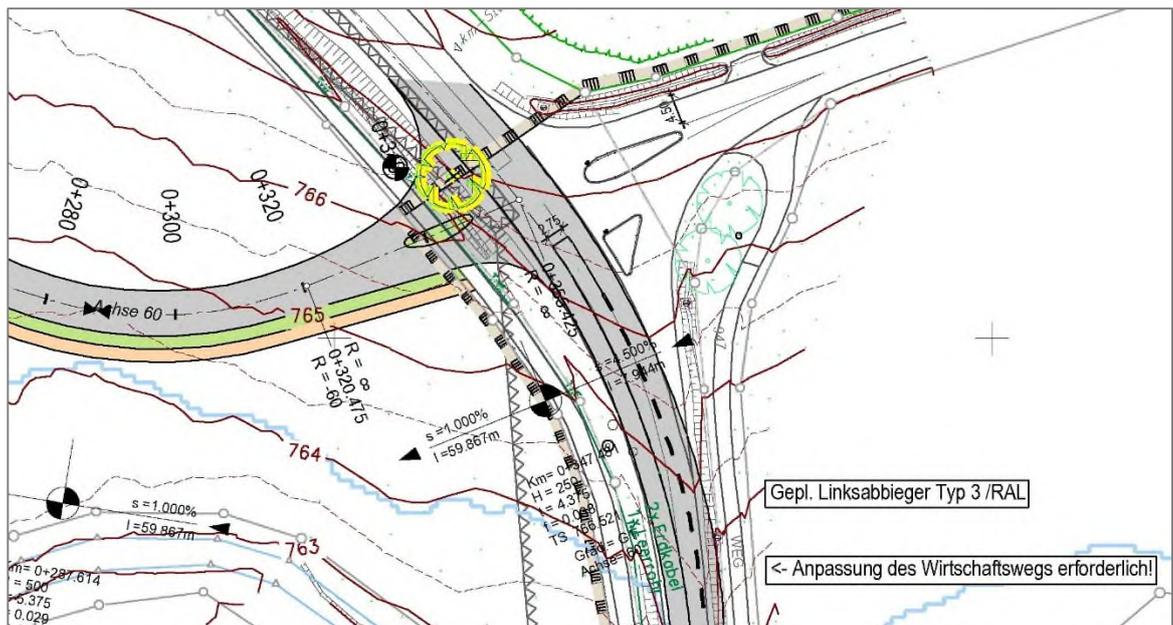
- Umschlagshalle mit einer Höhe von ca. 18 m
- Brechanlage
- Siebanlage
- Grobhäckselanlage
- Feinhäcksler
- Trommelsiebanlage
- stationäre Bodenaufbereitungsanlage
- stationäre Betonmischanlage
- Büroeinheit mit Labor
- ca. 20 LKW-Stellplätze.

4.5 Erschließung

Verkehrerschließung

Das Gewerbegebiet wird von der K 5919 aus erschlossen. Die Anbindung erfolgt durch Ausbau des vorhandenen Einmündungsbereiches zur K 5918 sowie Verlängerung der vorhandenen Gewerbestraße „Riedweg“ nach Osten in das Plangebiet.

Die Haupteerschließung führt vom Anschlusspunkt an der K 5919 in westlicher Richtung in das Gewerbegebiet (Planstraße A).



Linksabbiegespur Knotenpunkt K 5919 / K 5918 (Büro Breinlinger)

Die Führung der inneren Erschließung ist durch die Vorgabe einer günstigen Parzellierbarkeit und vor dem Hintergrund einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung grob vorbestimmt. Die parallel zur Kreisstraße verlaufende Erschließungsstraße übernimmt die Funktion einer Sammelstraße (Planstraße A) und verlängert damit die Haupteerschließung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Ried.

Die Haupteerschließungsstraße ist mit einer Trassenbreite von insgesamt 10,50 m dimensioniert (Fahrbahn 6,50 m, Parkstreifen und Gehweg jeweils ca. 2,00 m). Die südliche Stichstraße weist eine Breite von insgesamt 8,50 m auf (Fahrbahn 6,50 m, Gehweg 2,00 m). Die geplanten Wendeanlagen wie auch die Ausrundungsradien der Einmündungen sind in ausreichender Dimensionierung vorgesehen.

4.6 Technische Erschließung / Versorgung des Plangebietes

4.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die Verbindungsleitung der Baarwasserversorgung zum HB Talheim gesichert.

4.6.2 Löschwasser

... Text wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

4.6.3 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle an den vorh. Schmutzwasserkanal DN 300 von der Mülldeponie nach Talheim angeschlossen und der Kläranlage zugeführt wird.

4.6.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und wenig belasteten Hofflächen ist an den Regenwasserkanal bzw. an die Entwässerungsmulden anzuschließen. Stark belastete Hofflächen (z.B. Waschplätze etc.) sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die genaue Festlegung der stark belasteten Flächen erfolgt im Einzelfall im Zuge der Bearbeitung des Baugesuchs.

Auf den Grundstücken sollte eine Rückhaltung (Zisterne oder Mulde) vorgesehen werden, um Abflussspitzen abzufangen.

Zur reduzierten Einleitung von Regenwasser in den Krähenbach ist ein Retentionsbecken am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, das einen Dauereinstau erhalten soll.

4.7 Bodengutachten

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten des Büros für Boden- und Grundwasserschutz aus Allensbach vom 17.09.2024 dem Bebauungsplan bei.

Prinzipiell ist der Untergrund für die geplanten Baumaßnahmen geeignet und ausreichend standfest.

4.8 Lärmschutz

Ein Lärmschutzgutachten ist beauftragt. Die Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

4.9 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	52.969 m²	100 %
Netto Bauland GE	42.260 m²	79,8 %
GE-1	15.664 m ²	
GE-2	9.734 m ²	
SO Sondergebiet	16.862 m ²	
Straßenverkehrsfläche	7.202 m²	13,6 %
Planstr. A	5.743 m ²	
Planstr. B	1.082 m ²	
Wirtschaftsweg	377 m ²	
Retentionsfläche PFG-1	3.507 m²	6,6 %

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Vergnügungsstätten werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherung der in der städtebaulichen Planung angestrebten Nutzung, Gestaltung und des Charakters des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet soll in vollem Umfang der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Das Wohnen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter wird aufgrund des angrenzenden Sondergebietes nicht zugelassen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen werden ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll der Betriebsansiedlung bzw. der örtlichen und regionalen Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, Handwerk, Handels- und Dienstleistungsbereich dienen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben.

Sondergebiet (SO)

Das Plangebiet dient überwiegend der Unterbringung einer Betriebsanlage zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfall- und Baustoffen.

Der Betrieb umfasst die Errichtung und Nutzung von gewerblichen Gebäuden mit Büros und sonstigen Flächen zur Durchführung der gewerblichen Tätigkeiten im Bereich Umwelttechnik (Engineering-Entkernung-Sanierung-Rückbau-Recycling). Mitinbegriffen ist auch die Stationierung der hierfür notwendigen Geräte, Fahrzeuge und Maschinen (z.B. LKW, Baumaschinen und Werkzeuge).

Darüber hinaus ist im Plangebiet die Stationierung des Geschäftsfeldes des Baugewerbes mit Tiefbau, Hochbau und Landschaftsbau vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung. Sie gewährleisten eine angemessene und flexible Grundstücksnutzung.

Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung der GRZ mit 1,0. Damit wird ermöglicht, eine Versiegelung bis zu 100 % zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen zu ermöglichen.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung verschiedener Belange festgesetzt. Dabei sollen öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen und erlauben ein hohes Maß gewerblicher Flexibilität.

Als Bezugshöhen zur Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen wurde die Firsthöhe als oberer bzw. die vorhandene Geländehöhe als unterer Bezugspunkt gewählt. Damit wird ein eindeutiger Höhenbezug der Gewerbebebauung zum Gelände hergestellt. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das neue Gewerbegebiet soll ein möglichst hohes Maß an gewerblicher Entfaltung und Flexibilität zugelassen werden. Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise und der Zulässigkeit größerer Gebäudelängen wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an den Bestimmungen des Nachbarrechts. Damit erlauben sie ein hohes Maß an Flexibilität bzgl. der Grundstücksnutzung.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen werden entsprechend den technischen Anforderungen aus der zu erwartenden Nutzung (Fahrbahn mit Schwerlastverkehr, Schneeablage im Winter, Straßenbegleitgrün, Parkierung, Fußgängerkehr) festgesetzt.

Das gewählte Erschließungsmuster hat sich im Rahmen der Entwurfsplanung und Variantendiskussion als praktikabelste Lösung in Bezug auf Parameter wie

- Aufteilung des Plangebietes
- nutzbare Grundstückstiefen (Grundstückszuschnitte)
- Trassenführung in Bezug auf die Anschlusspunkt K 5919
- wirtschaftliche Erschließung des Gebietes

herausgestellt.

Die Dimensionierungen entsprechen den Anforderungen der zu erwartenden Verkehrsbelastungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Norden des Plangebietes wird der bestehende Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der Seitenbereiche der Kreisstraße (Baumreihe, Straßenbegleitgrün, Entwässerungsgraben) aufgegeben und den Baugrundstücken zugeschlagen.

Zur Bewirtschaftung und Pflege des Retentionsbereiches und des Gewässerrandstreifens zum Krähenbach wird eine Zugangstrasse von der Planstraße A vorgesehen.

Flächen für Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Gewährleistung eines fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik werden entsprechende Bestimmungen getroffen.

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird eine zentrale Retentionsfläche mit dem Zweck der Sammlung und Versickerung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Durch die naturnahe Gestaltung wirkt sich diese Maßnahme nicht nur ausgleichend auf das Schutzgut Wasser, sondern auch auf weitere Schutzgüter (Landschaftsbild, Arten und Biotope) aus.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektro-Trafostation

... Text und Planzeichnung werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

... Text und Planzeichnung werden im Zuge des weiteren Planungsverlaufs ergänzt.

5.9 Anbaufreie Zone

Längs der Kreisstraße ist nach den Bestimmungen des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg eine anbaufreie Zone von 15.0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5919, von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

5.10 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. zur Gewährleistung der sog. „Anfahrtssicht“ ist die in der Planung festgesetzte Schutzzone von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

5.11 Leitungsbestand

Die im Plan nachrichtlich ausgewiesenen Abwasserleitungen im Bereich der Baugrundstücke werden verlegt.

5.12 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat festgelegt.

5.13 Gewässerrandstreifen

Nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens gem. § 68b WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) außerhalb des Plangebietes.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Gewerbebauten festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und angemessene Gestaltung des Gewerbegebietes gefördert werden.

6.3 Müllbehälter-Standplätze

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Bestimmungen getroffen.

6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes

zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen können nach § 75 LBO mit Bußgeld geahndet werden.

7 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Umsetzung der Planung ist über das kommunale Investitionsprogramm abgesichert.

Zu den Kosten der Planung ist zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkrete Aussage zu treffen. Dies wird erst im weiteren Planungsverlauf mit der Erarbeitung der Erschließungsplanung, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes aufbaut, möglich sein.

8 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben und bewertet.

Für das Gebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und durch die bauzeitliche Beanspruchung der verdichtungsempfindlichen schweren Lehm- und Tonböden erhebliche Beeinträchtigungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die naturnahe Begrünung der geplanten Retentionsfläche sowie die Begrünung der öffentlichen Erschließungselemente und privaten Grundstücke. Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wege-, Hof- und oberirdischen Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffenen Verkehrsflächen sowie die Umsetzung der Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen erzielt werden.

Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden wird ca. 350 m südlich des Plangebiets zur Verbesserung des Brutplatzangebots für die Goldammer ein von Strauchbiotopen gegliederter Saumstreifen angelegt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 804.580 Ökopunkten soll durch den Zukauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden gemäß § 4c BauGB die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen überprüft, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen gesteuert zu können.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Im Falle der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen kein maßgebliches Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz. Im Falle des Gebietsschutzes können hingegen maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des betroffenen Vogelschutzgebiets „Baar“ (Schutzgebiets-Nr. 8017441) bei Realisierung des Vorhabens nicht sicher ausgeschlossen werden.

9 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat		09.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		08.05.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	12.05.2025 13.06.2025
Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss im Gemeinderat		...
Bekanntmachung der Offenlage		...
Beteiligung der Behörden / TÖB und der Öffentlichkeit	vom bis
Schlussabwägung und Satzungsbeschluss		...
Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplans		...

Aufgestellt, Tuttlingen 27.03.2025

kommunalPLAN GmbH