Gemeinde Denkingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“

Begründung

nach § 2a BauGB

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege
Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung
Telefon 0 71 57 / 82 65 grosse_scharmann@t-online.de

Auftraggeber und Plangeber:	**Gemeinde Denkingen** Hauptstraße 46 78588 Denkingen
Bauherr:	**Schwer-Fittings GmbH** Hans-Schwer Platz 1 78588 Denkingen
Objektplanung:	**Architekturbüro Tobias Nischt** Hauptstraße 49 78559 Gosheim
Bebauungsplan / Umweltprüfung:	**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung** **Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege** Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265 71111 Waldenbuch grosse_scharmann@t-online.de
Planfassung vom:	Beschluss zur Offenlage vom 12.04.2022

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ besteht aus:

zeichnerischer Teil im M 1:1000 vom 12.04.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen vom 12.04.2022

Örtliche Bauvorschriften vom 12.04.2022

und den Anlagen

Anlage 1 Begründung vom 12.04.2022

Anlage 2 Umweltbericht (UB) mit Umweltprüfung vom 12.04.2022

Anl. 1 zum UB
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 15 BNatSchG vom 01.04.2022
mit Biotoptypenplänen zum Bestand und zur Planung
und Plan Ersatzmaßnahme E1

Anl. 2 zum UB
Artenschutzrechtliche Beurteilung von Juli 2021,
Diplom-Biologe Mathias Kramer, Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen 7
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 7
1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele 8
1.3. Übergeordnete Fachplanungen 9
1.3.1. Landesentwicklungsplan (LEP) 9
1.3.2. Regionalplanung 9
1.3.3. Flächennutzungsplan (FNP) 10
1.3.4. Umweltbericht zum FNP 10
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse 11
1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 11
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 12
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 12
2.1.1. Art der baulichen Nutzung 12
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung 12
2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 13
2.2.1. Bauweise 13
2.2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 14
2.3. Flächen für Nebenanlagen 14
2.3.1. Nebenanlagen 14
2.4. Verkehrsflächen 14
2.4.1. Verbot des Anschlusses an klassifizierte Straßen 14
2.5. Versorgungsanlagen und -leitungen 14
2.5.1. Hausanschlüsse 14
2.5.2. Entwässerung belasteter Frei - und Verkehrsflächen 15
2.6. Flächen für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 15
2.6.1. Retentionseinrichtungen 15
2.7. Grünflächen 15
2.8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
2.8.1. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 15
2.8.2. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 16
2.9. Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken 17
2.10. Hinweise 18
2.10.1. Pflanzenlisten 18
3. Örtliche Bauvorschriften 20
3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 20
3.1.1. Dachformen und Dachneigungen 20
3.1.2. Gestaltung der Dächer 20
3.1.3. Gestaltung der Fassaden 20

3.1.4. Werbeanlagen 21
3.1.5. Einfriedungen 21
3.1.6. Außenantennen 21
3.1.7. Niederspannungsfreileitungen 21
3.2. Herstellung von Stellplätze und Garagen 22
3.2.1. Ausführung der Stellplätze und Garagen 22
3.2.2. Lage der Stellplätze und Garagen 22
3.3. Private LKW-Stellplätze 22
3.4. Bodenaushub und Niederschlagswasser 22
3.4.1. Höhenlage der Grundstücke 22
3.4.2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 22
3.4.3. Schutz vor Niederschlagswasser 22

4. Hinweise 23
4.1. Entwässerung von Gebäuden, Drainagen, Grund- und Quellwasser. 23
4.1.1. Entwässerung von Gebäuden 23
4.1.2. Drainagen, Grund- und Quellwasser 23
4.2. Boden und Baugrund 23
4.2.1. Baugrund und geotechnische Beratung 23
4.2.2. Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung 23
4.2.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz 23
4.2.4. Bodenfunde bei Erdarbeiten 24

5. Verfahren und Abwägung 25
5.1. Aufstellungsbeschluss 25
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 25
5.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 26
5.4. Satzungsbeschluss 27
5.5. Inkrafttreten 27

6. Durchführung und Kosten 28
6.1. Flächenbilanz 28
6.2. Bodenordnung 28
6.2.1. Grundbesitzverhältnisse 28
6.2.2. Umlegung 28
6.3. Kosten 28
6.4. Zeitliche Realisierung 28

7. Umweltbericht mit Umweltprüfung 28
7.1. Strategische Umweltprüfung 29
7.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 29
7.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung 29

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert §§ 5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

DIN 18920

Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, in der Fassung von Juli 2014.

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG)

in der Fassung vom 06. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung vom 11. Mai 1992, zuletzt Inhaltsübersicht und § 53b geändert und § 53a neu gefasst durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040).

Telekommunikationsgesetz (TKG)

Telekommunikationsgesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

vom 22. März 1999, zuletzt § 2 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441).

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Denkingen ist ein attraktiver Gewerbestandort zwischen den gewerblichen Zentren in Rottweil, Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und dem Doppelzentrum Gosheim-Wehingen. Die Zahl der Beschäftigten stieg in den am Ort ansässigen Gewerbebetrieben in den letzten Jahren stark an.

Am nördlichen Ortsausgang hat sich bereits vor Jahren das Unternehmen Schwer-Fittings GmbH angesiedelt. Denkingen ist Stammsitz des Unternehmens mit den Bereichen Lager und Logistik. Nach eigenen Angaben umfasst das Unternehmen 16 Tochterfirmen und circa 350 Mitarbeiter weltweit. Ebenfalls wurde in Deutschland die Schwer Ventiltechnik mit Spezialisierung im Armaturenbereich (Edelstahl Kugelhähne und Ventile) sowie Verkaufsbüros in Berlin, Hamburg und Hameln eröffnet. *(Info Homepage des Unternehmens).*

Der bisherige Standort des Unternehmens der Schwer-Fittings GmbH in Denkingen ist über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hüttental“ bauplanungsrechtlich abgesichert.

Zur Erweiterung ihres Standortes in Denkingen benötigt die Schwer-Fittings GmbH, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Werksgebäude, einen Entwicklungsbereich. In Folge einer Betriebserweiterung wird sich auch die Zahl der Mitarbeiter vergrößern, sodass weitere Stellplatzflächen benötigt werden. Planungen für ein konkretes Baugesuch sind bereits erarbeitet worden.

Die Gemeinde Denkingen unterstützt die Erweiterungspläne zur Standortsicherung des wichtigen ortsansässigen Unternehmens. Um dazu die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ beschlossen.

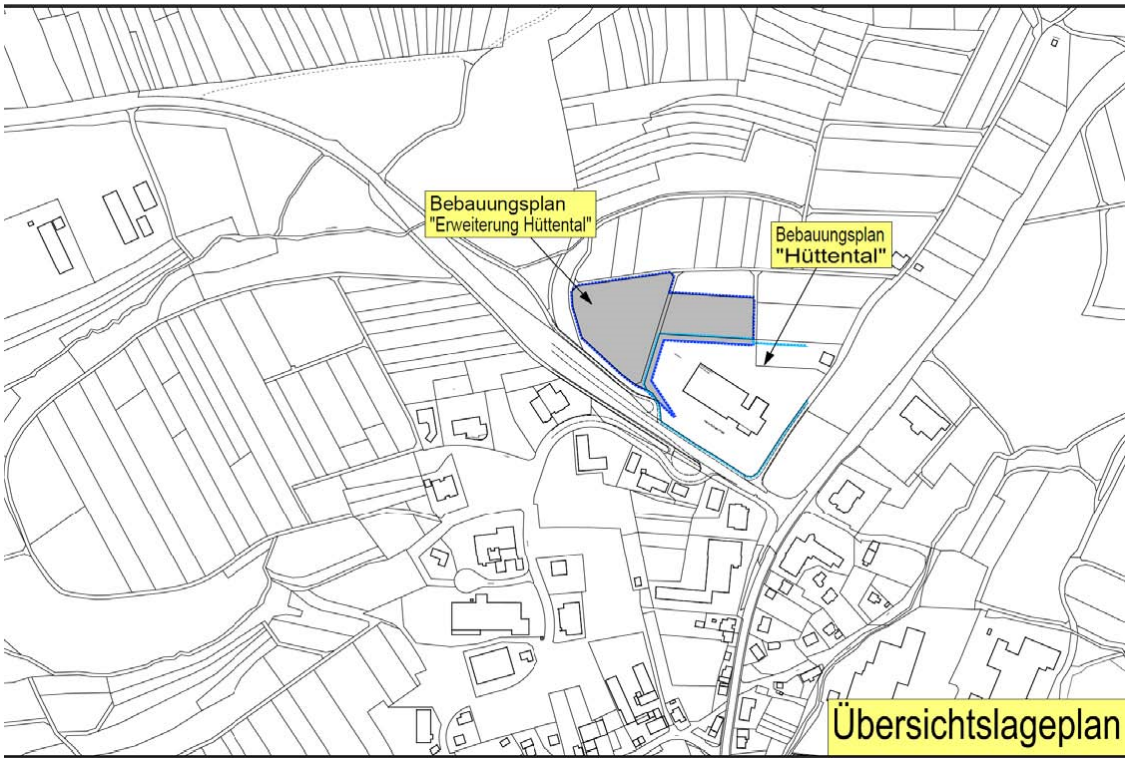


Abb. 1: Übersichtslageplan

Der Gemeinderat Denkingen hat bereits in seiner Sitzung am 29.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ gefasst. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss am 08.10. 2015.

Da das Planvorhaben ausschließlich der Erweiterung des bereits ansässigen Gewerbebetriebes Schwer-Fittings dient, war zunächst abzuwarten, wie sich die konkreten baulichen Pläne des Unternehmens räumlich darstellen. Aus betrieblichen Gründen hat sich der Bauentwurf einige Zeit hingezogen. Seit Ende 2021 liegt nun eine detaillierte Konzeptplanung vor. Vorgesehen ist ein Baukörper von ca. 40 x 70 m in der Achse des bestehenden Logistikzentrums, verbunden durch einer Überdachung. Nördlich davon ist ein weiterer Baukörper von 16 x 60 m konzipiert. Neue Stellplatzanlagen für Mitarbeiter sind ebenfalls vorgesehen. Weiterhin sind ein Auffanggraben für aus dem Außenbereich zufließendes Oberflächenwasser und eine Randeingrünung geplant.

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, enthält § 1a BauGB.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden Wasser, Luft und Klima;
- die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständischen Struktur;
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.3. Übergeordnete Fachplanungen

1.3.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Denkingen gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist. Denkingen liegt im „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Nachfolgend sind die für das Planvorhaben maßgeblichen **Grundsätze - G - und Ziele - Z** - aufgelistet:

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots- sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.7 G Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

2.4.3.8 G Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

1.3.2. Regionalplanung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Gemeinde Denkingen als **Sonstige Gemeinde** aufgeführt.

„Kleinzentren sollen die Grundversorgung ihres Nahbereiches abdecken können. Den Kleinzentren kommt im Netz der Zentralen Orte besonders im Einzelhandel eine wichtige Ergänzungsfunktion zu."

In der **Raumnutzungskarte** ist das Plangebiet mit der umgebenden Flur als *"Schutzwürdige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur"* dargestellt.

Auswahl der für das Planvorhaben besonders wesentlichen Grundsätze für die Siedlungsentwicklung.

Allgemeine Entwicklungsziele

G 2.5	▪ Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung - Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben - ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.

Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit

G 2.8	▪ Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgende Grundsätze halten: ▪ Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft

G 3.2.2	▪ Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

1.3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2030 - 6. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, rechtswirksam seit dem 02.02.2018, ist das Plangebiet als geplante Gewerbliche Baufläche *„Erweiterung Hüttental“* mit einer Fläche von 1,2 ha enthalten.

1.3.4. Umweltbericht zum FNP

Im Umweltbericht zum FNP 2030 - 6. Fortschreibung wird die **städtebauliche Qualität** des Standortes *"Erweiterung Hüttental"* für eine gewerblich-industrielle Nutzung mit *„hervorragend geeignet"* beurteilt. Vorteilhaft wird insbesondere die Erweiterung des bereits vorhandenen Betriebes hervorgehoben.

Die **landschaftsplanerische Beurteilung** der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter ergibt eine Einstufung als ***"bedingt geeignet"***. Insbesondere werden die landschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut *Arten und Biotope* (hoch), aber auch die Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden, Bodenwasserhaushalt* und *Oberflächengewässer* (alle mittel) hervorgehoben. Hingewiesen wurde auf die Inanspruchnahme höherwertiger Mähwiesen, die einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und einen entsprechenden Ausgleich erfordert. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen des Planvorhabens sind zu beachten und durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen zu minimieren. Bei der Beurteilung des Planvorhabens wurde die erhebliche Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb berücksichtigt.

1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

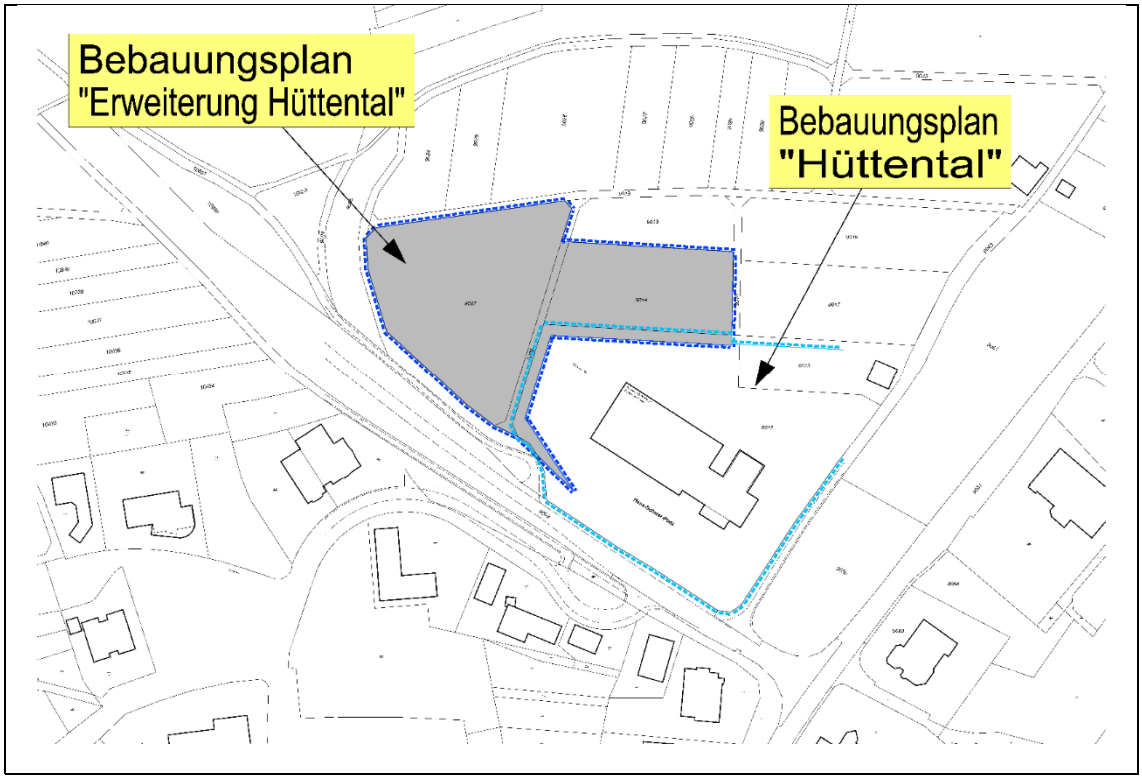


Abb. 2: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ umfasst die Flurstücke Nrn. 9007 und 9014 vollflächig, das Flurstück Nr. 9006 (Weg) sehr geringfügig und die Flurstücke Nrn. 9008 (Weg) und 9012 jeweils teilweise.

Überschneidung mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ überschneidet sich im Bereich des Flurstücks Nr. 9012 auf einer kleinen Teilfläche mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hüttental“. Im Überschneidungsbereich wird der Bebauungsplan „Hüttental“ durch den Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ ersetzt. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ treten innerhalb des Überscheidungsbereichs der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Hüttental“ alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Darüber hinaus behält der Bebauungsplan „Hüttental“ weiterhin seine Gültigkeit.

1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Denkingen, nördlich unmittelbar an der K 5907 Richtung Frittlingen angrenzend und westlich nahe der L 433 Richtung Gosheim. Auf der Südseite der K 5907 schließt sich der Gewerbestandort *Sulzen* an, östlich der L 433 das Gewerbegebiet Schreien-Erweiterung, außerdem der Solarpark „Schwärzweg“ auf dem Erdauffüllplatz.

Nach Süden erfolgt ein Übergang über weitere Gewerbefläche und Mischgebiete in die Ortslage hinein.

Das nördliche Umfeld des Plangebietes umfasst einen Grünlandbereich, zum Teil mit artenreichen Mähwiesen, der sich beiderseits der L 433 Richtung Gosheim erstreckt. Begrenzt wird der Grünlandbereich durch ausgedehnte Waldungen im Westen und am Steilhang unterhalb von Gosheim sowie durch Gehölzstrukturen entlang des Weitbaches im Osten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der wesentlichen Zielsetzung für die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes „Hüttental".

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise Zulässigkeit
Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im hohen Maße den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und den Wünschen des Betriebsinhabers. Im Plangebiet sollen keine eigenständigen Wohnhäuser entstehen, jedoch dem vorstehend genannten Personenkreis die Möglichkeit gegeben werden, zur Sicherung der Betriebsstätte Wohnen und Arbeiten räumlich eng zu verbinden.

Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, dienen nicht dem Zweck für den das Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Für solche Angebote sieht die Gemeinde zentrumsnahe Standorte vor, an denen diese Einrichtungen zur Belebung des Ortskerns beitragen können.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

- *Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8*
- *Die Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude und bauliche Anlagen ist im Bebauungsplan - zeichnerischer Teil - in m über Normal Null festgesetzt.*

- *Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaß mit 20,0 m und 12,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), - gemäß Planeinschriebe festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,50 m sind zulässig. Die maximale Höhe für Wohngebäude ist auf 9,0 m über EFH festgelegt.*
- *Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten.*
- *Die Anzahl der Vollgeschosse und eine Baumassenzahl sind nicht festgelegt.*

Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wurde mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird -, nicht überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist für die beiden Baufelder mit 20,00 m und 12,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß festgesetzt. Begrenzt wird die Gebäudehöhe durch eine absolute Bauhöhe in Meter über Normalnull. Für das südliche Baufeld ist die maximale Gebäudehöhe auf 689,00 m ü. N.N. festgesetzt und für das nördliche Baufeld auf maximal 698,50 m ü. N.N. Im Plan sind die Baufelder grafisch durch eine Knötellinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ getrennt.

Die Gebäudehöhen ermöglicht eine mehrgeschossige Bebauung oder Hallenbauten mit technisch bedingt notwendigen großen Geschosshöhen. Eine kompakte zulässige Bebauung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Lagebezogen sind die beiden Baufelder durch eine maximale Bauhöhe begrenzt. Diese nimmt Rücksicht auf die Topographie und die geplante Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche die jeweils maximale Gebäudehöhe um höchstens 3,0 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass sich die untergeordneten Anlagen einschränkend auf die nutzbare Höhe und auf das Bauvolumen der Hauptgebäude auswirken.

Geschoßflächenzahl (GFZ) / Anzahl der Vollgeschosse
Eine Geschoßflächenzahl wurde nicht festgesetzt, ebenso wurde keine bestimmte Anzahl an Vollgeschossen vorgeschrieben. Innerhalb der jeweils zulässigen Gebäudehöhen sollen dem Gewerbebetrieb maximale Freiheiten eingeräumt werden, beispielsweise für Hochregallager über die gesamte Gebäudehöhe oder Logistik und Produktion auf mehreren Geschoßebenen.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Länge der Gebäudeformen darf 50,0 m überschreiten. Logistik, Lagerhaltung und Produktionslinien des Unternehmens erfordern Gebäudelängen über 50 m.

2.2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch Baugrenzen festgesetzt.

Die gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischer Teil festgesetzten Baugrenzen ermöglichen dem Unternehmen eine maximale Baufreiheit für Hochbauten und Stellplatzanlagen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 ist zu beachten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen, zusammen mit den im Plan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ 20 % des Plangebietes nicht unterschreiten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegenden. Flächen, die sich besonders für gärtnerisch anzulegende Grundflächen eignen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

2.3. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB entgegenstehen.

Bei der Herstellung von Nebenanlagen und Stellplätzen, letztere sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ist zu beachten, dass, bezogen auf das Gesamtgrundstück 20 % der Fläche als nicht überbaute und nicht versiegelte Grünflächen erhalten bleiben.

2.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.4.1. Verbot des Anschlusses an klassifizierte Straßen

Von den privaten Baugrundstücken aus sind keine neuen Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 5907 zulässig.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt auf die K 5907 im Bereich des Bebauungsplans „Hüttental“.

2.5. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

2.5.1. Hausanschlüsse

Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

2.5.2. Entwässerung belasteter Frei - und Verkehrsflächen

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit nicht wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Die Festsetzung dient dem Schutz von Oberflächengewässern vor einem Eintrag von wassergefährdenden Stoffe im Alltagsbetrieb und im Falle von größeren Störungen.

2.6. Flächen für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2.6.1. Retentionseinrichtungen

Zur Rückhaltung des auf Dächern und unbelasteten Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf den privaten Baugrundstücken Retentionseinrichtungen zu schaffen. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser ist ein 5-jähriges Hochwasserereignis maßgebend.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Einrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers (Ableitungsgräben oder Regenwasserkanäle) gedrosselt einzuleiten.

Ziel der Festsetzungen ist, die natürlichen Vorfluter zu entlasten und die hydraulischen Verhältnisse in den Fließgewässern zu regulieren.

2.7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

Die Grünflächen dienen dem ökologischen Ausgleich für den Eingriff in wertvolle Mähwiesen. Das Pflanzgebot Pfg 4 mit dem Saatgutvorschlag und den Unterhaltungsmaßnahmen ist zu beachten. Ziel für den Grünstreifen im Südwesten des Plangebietes ist eine artenreiche Magerwiese.

2.8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.8.1. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

Für die Gestaltung und künftige Nutzung der Flächen sind die Erläuterungen unter Ziffer 2.9, die Darstellungen im Bebauungsplan und die Vorgaben der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung maßgebend.

Ziel ist die Pflanzung einer artenreichen Niederhecke mit vorgelagerten Saumstreifen auf einem mindestens 8 m breiten Randstreifen im Nordwesten. Östlich davon soll auf einem mindestens 6,00 m breiten Grünstreifen ein Ausgleich für den in Anspruch genommen Streuobstbestand erfolgen. Auch hier soll als Unterpflanzung ein Magerrasen entwickelt und durch geeignete Unterhaltungsmaßnahme gesichert werden. Neben der Funktion als

Ersatzpflanzung dienen die Obsthochstämme der Eingrünung der Baukörper im Plangebiet. Fünf großkronige Bäume sollen am nördlichen Ortsrand zusätzliche Akzente setzen.

2.8.2. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Schonender Umgang mit Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung im Plangebiet notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern.

Nur ein sachgerechter Umgang sichert beim Ausbau von Boden dessen Bodeneigenschaften für eine künftige Wiederverwendung. Zur Zwischenlagerung von Boden kommen Bodenmieten in Betracht *(siehe nachstehende Empfehlung der LUBW).*

„Zwischenlagerung

Die für eine Zwischenlagerung notwendigen Bodenmieten sind

- *mit Raupenbagger aufzusetzen,*
- *zu profilieren und zu glätten, ohne sie zu befahren,*
- *bei einer vorgesehenen Lagerungsdauer von über drei Monaten mit tiefwurzelnden, stark wasserzehrenden, winterharten Pflanzen zu begrünen,*
- *maximal 2 m hoch aufzuschütten, soweit es sich um Oberboden handelt; Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3 m hoch aufgeschüttet werden."*

aus: Merkblatt Bodenauffüllungen, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Stand März 2019

Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

Schutz von Vegetationsflächen und natürlich gewachsener Böden
Die natürlichen Bodenstandorte auf den nach § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzte „Grünflächen" und den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind während der Bauabwicklung durch Absperrungen und andere geeignete Vorkehrungen zu schützen. Die Flächen dürfen nicht von Fahrzeugen und Baumaschinen überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Dabei handelt sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben abgeschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).

Neben der Beachtung insektenverträgliche Leuchten und Leuchtmitteln sollte grundsätzlich, aus Gründen des Artenschutzes und des Energieverbrauchs, die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

Schutzmaßnahmen gegenüber wassergefährdenden Stoffen
Sicherung von Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gegen seitliches Abfließen des Wassers durch Aufkantungen.

Mit der Festsetzung soll der Eintrag wassergefährdender Stoffe sowohl in das Grundwasser als auch durch oberflächigen Abfluss in Oberflächengewässer verhindert werden.

2.9. Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken

Pflanzung von 13 Obsthochstämmen auf einer Magerwiese – Pfg 1
Zur Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A1.

Pflanzung von 5 Solitärbäumen – Pfg 2
Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Standorten sind großkronige, heimische und standortgerechte Solitärbäume zu pflanzen.

Zu Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A1

Die Bäume dienen der Einbindung des Gewerbegebietes ins Landschaftsbild und dem Artenschutz.

Pflanzung einer Niederhecke – Pfg 3
Der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzte Abschnitt ist mit einer zweireihigen Niederhecke aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste C zu bepflanzen. Vorgelagert ist ein Saumstreifen von jeweils ca. 1 m Breite einzurichten und zu unterhalten.

Zu Pflanzung, Anlage und Entwicklung der Saumstreifen und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A3.

Auch diese Maßnahme dient der Eingrünung der geplanten gewerblichen Baukörper und der künftigen Stellplatzanlage. Die Niederhecke und ihre Saumstreifen stellen zugleich einen wichtigen Lebensraum für Hecken nutzende Vogel-, Säugetier- und Insektenarten dar.

Entwicklung einer extensiven Mähwiese – Pfg 4
Zu Grünlandeinsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A4.

Die Maßnahme stellt einen Teilausgleich für die Inanspruchnahme von Mähwiesen, zum Teil geschützten FFH-Mähwiesen dar. Die Kompensationsleistung ist nur gegeben, wenn die Vorgaben zur Grünlandeinsaat und zur Unterhaltung eingehalten werden.

Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung privater Stellplätze – Pfg 5
Stellplatzreihen sind mit Pflanzflächen zu unterteilen. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein großkronige heimische Baum (Pflanzenliste A) zu Pflanzen. Die Pflanzfläche muss je Baum eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m^2 aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zur empfohlenen Einsaat und Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Ausgleichsmaßnahme A5.

Die Begrünung von privaten Parkplätzen durch großkronige Bäume erfüllt zahlreiche Funktionen. Die innere Durchgrünung lässt das Gewerbegebiet im Landschaftsbild, gerade auch von den Hochlagen am Albtrauf aus betrachtet, positiver erscheinen. Im Nahbereich tragen beschattete Stellplatzanlagen positiv zum Ambiente des Unternehmens bei. Auch das Aufheizen der abgestellten Fahrzeuge der Mitarbeiter und Besucher sowie das Umgebungsklima mildern großkronige Bäume hinsichtlich Temperatursenkung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit spürbar ab. Für kulturfolgende Tierarten stellen die Baumquartiere über den Stellplatzanlagen ökologische Nischen dar.

Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume – Pfg 6
Die zuvor zu den privaten Stellplätzen beschriebenen Wohlfahrtsfunktionen gelten gleichermaßen für die Festsetzung weiterer Bäume im Plangebiet.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzfläche muss je Baum eine natürliche Bodenfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Hinweis: Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (Pfg 5) sowie die im Plan dargestellten punktuellen Bindungen zur Pflanzung von großkronigen Bäumen (Pfg 2) werden auf die generelle Pflanzbindung angerechnet.

Dachbegründung auf Gebäuden und Gebäudeteilen
Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu 70 % mit einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Begrünung großer Dachflächen trägt, je nach Substratstärke, zu einer mehr oder weniger großen Rückhaltewirkung von Niederschlägen bei. In jedem Fall heizen sich die Dachflächen durch die Begrünung weniger stark auf und geben Feuchtigkeit ab. Dies kommt im Arbeitsumfeld positiv zur Wirkung. Insekten und Vögeln dienen begrünte Dächer vielfach als Nahrungs- und Lebensraum. Das Erscheinungsbild begrünter Dächer hinterlässt im Landschaftsraum, von den Hochlagen des nahen Albtraufs aus betrachtet, einen positiv Eindruck, verglichen mit nicht begrünten Dachflächen. Dachbegrünungen sind ein Medium für auf Nachhaltigkeit bedachte Unternehmen.

Sofern Solarmodule flächig auf die Dacheindeckung montiert werden, kann in diesen Bereichen von der Dachbegrünung abgesehen werden. Bei aufgeständerten Paneele im Bereich von Flachdächern ist eine Kombination von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung möglich und erwünscht.

Die Nutzung von Dachflächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen und der Begrünung der Dächer wird zuweilen als Konflikt angesehen. Das muss nicht in jedem Fall so sein. Eine Beratung durch Fachfirmen wird empfohlen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.10. Hinweise

2.10.1. Pflanzenlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A **Großkronige Bäume** **1. Ordnung**	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche

Pflanzenliste B **Mittel- bis kleinkronige Bäume** **2. Ordnung**	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
(aktuell, wegen des Eschentriebsterbens zurückstellen)	
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste C Sträucher			
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hunds-Rose
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Rosa glauca	- Rotblatt-Rose
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa jundzilii	- Raublättrige Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder	Rosa vosagiaca	- Blaugrüne Rose
Ligustrum vulgare	- Gewöhnl. Liguster	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzenliste D
Hochstämme heimischer Obstsorten

Die vom *Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung Rottweil* zusammen gestellt Liste für den Obstbaumlehrpfad Denkingen-Spaichingen enthält eine Vielzahl geeigneter Obstsorten. Exemplarisch werden nachstehend nur einige Obstbaumarten und - sorten gelistet.

Äpfel (Hochstämme)	**Birnen (Hochstämme)**
Jakob Lebel	Oberösterreichische Weinbirne
Bohnapfel	Denkinger Zuckerbirne
Maunzenapfel	Heubirne
Boskoop	Grüne Jagdbirne
Danziger Kantapfel	Schweizer Wasserbirne
Dürbheimer Sämling	Gelbmöstler
Spaichinger Weinapfel	Gute Graue
Bittenfelder	Kolbinger Goldbirne
Roter Bellefleur	Wildbirne (Pyrus communis)
Zwetschgen / Mirabellen (Hochstämme)	
Denkinger Hauszwetschge	Oullins Reneklode
Nancy Mirabelle	Große grüne Reneklode

3. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

3.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. LBO

3.1.1. Dachformen und Dachneigungen

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Den Bauherren soll bei den gewerblichen Baukörpern eine weitgehende Baufreiheit ermöglicht werden.

3.1.2. Gestaltung der Dächer

Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grellbunte Farbtöne nicht zugelassen. Solarmodule sind zugelassen.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, das Landschaftsbild, beim dem aus den Hochlagen am Albtrauf betrachtet, auch die Dächer der großen gewerblichen Baukörper sehr stark zur Geltung kommen, nicht durch leuchtend bunte oder spiegelnde Oberflächen noch stärker hervortreten zu lassen.

Gleichzeitig ist es vertretbar und aus Gründen des Klimaschutzes notwendig, die großen Dachflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energie nutzen zu können.

Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu 70 % mit einer intensiven oder einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Sofern Solarmodule flächig auf die Dacheindeckung montiert werden, kann in diesen Bereichen von der Dachbegrünung abgesehen werden. Bei aufgeständerten Paneelen (Flachdach) ist eine Kombination mit Dachbegrünung möglich und erwünscht.

3.1.3. Gestaltung der Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen im Bereich der Fassaden nicht großflächig verwendet werden.

Mit den Festsetzungen verfolgt die Gemeinde das Ziel, zu einem attraktiven Gesamteindruck der Gewerbegebiete beizutragen. Für die im Orts- und Landschaftsbild präsenten großen Baukörper sollen gute architektonische Lösungen gefunden werden. Die Baukörper sollen dabei jedoch nicht durch unbotmäßig grelle Farbgebungen auffallen. Diese treten im Orts- und Landschaftsbild störend in Erscheinung.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen und zum Schutz von Vögeln getroffen werden.

Hierzu führt der NABU aus*: „Glas ist nicht nur unsichtbares Hindernis, durch das Vögel glauben hindurch fliegen zu können. Es reflektiert auch noch. Dann spiegeln Fensterscheiben einem Vogel Silhouetten von Bäumen und Büschen oder den freien Himmel vor. Ein weiterer Anlass, dass fliegende Vögel in die Falle gehen. Nachts ziehende Vögel fliegen zudem häufig gegen von innen beleuchtete Fenster, vor allem an höheren Gebäuden, da das Licht sie anzieht.“*

An Glasfassaden kommt jährlich eine sehr große Anzahl an Vögeln zu Tode. Wenn Glasfassaden zum Einsatz kommen sollen, gibt es Lösungen zur Minimierung des Vogelschlags. Nach aktuellem Wissenstand muss bei besonderen Gefahrensituationen auf jeden Fall eine Lösung mit sichtbaren Markierungen gefunden werden.

Als Faustregeln lassen sich festlegen (NABU und Wiener Naturschutzbehörde):

- *Kontrastreiche Markierungen sind besonders wirkungsvoll: helle vor dunklem Hintergrund und umgekehrt.*
- *Unter den Farben wird orange unter vielen Bedingungen besonders gut wahrgenommen.*
- *Senkrechte Linien müssen mindestens fünf Millimeter breit sein (besser sechs Millimeter), bei maximal zehn Zentimetern Kantenabstand.*
- *Horizontale Linien müssen mindestens drei Millimeter breit sein, bei maximal 4,7 Zentimetern Kantenabstand.*

3.1.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Kreisstraße K 5907 ausgehen.

Werbeanlagen sind für Unternehmen ein wichtiges Instrument zur Außendarstellung und daher im Plangebiet zulässig. Die einschränkenden Festsetzungen zielen auf ein harmonisches, ruhiges, durch keine singulären Werbeauffälligkeiten gestörtes Ambiente des Gewerbesandortes ab. Werbeanlagen sollen sich in Form, Maßstab und Farbgebung im Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3.1.5. Einfriedungen

Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig

- *Metallgitterzäune bis 2,00 m Höhe, jeweils mit Hinterpflanzung durch Hecken. Grelle Farben sind zu vermeiden. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine höhere Zaunhöhe ausnahmsweise zugelassen werden*.
- *Einzäunungen müssen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten*.

Die Festsetzungen gewährleisten die notwendige Sicherheit für die gewerblichen Grundstücke. Zugleich fügen sie sich nach Art und Farbgebung sowie durch ihre Hinterpflanzung im Übergang zur freien Landschaft ein und tragen insgesamt zu einem positiven Erscheinungsbild des Gewerbegebietes bei.

3.1.6. Außenantennen

Paraboloide Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

3.1.7. Niederspannungsfreileitungen

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

3.2. Herstellung von Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 LBO

3.2.1. Ausführung der Stellplätze und Garagen

Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährden-den Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

Pflanzgebot für private Stellplätze – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.10.1.4.

Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Die Umgebungsluft ist aufgrund der Verdunstung stärker befeuchtet als bei vollversiegelten Belägen.

3.2.2. Lage der Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

3.3. Private LKW-Stellplätze

LKW-Stellplatzflächen sind mit nicht wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

3.4. Bodenaushub und Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 LBO

3.4.1. Höhenlage der Grundstücke

Zur Herstellung der Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im erforderlichen Maß zulässig.

Die Planung der Anlagen sollte auf die Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub mit anschließender Deponierung ausgerichtet werden.

3.4.2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.4.3. Schutz vor Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltender Starkregenereignisse sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Denkingen und den einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen. Für Eingänge, Einfahrten, Lichtschächte sowie bodennahe Gebäudeöffnungen sind ebenfalls geeignete Vorkehrungen zu treffen.

4. Hinweise

4.1. Entwässerung von Gebäuden, Drainagen, Grund- und Quellwasser.

Zur Entwässerung von Gebäuden, zum Umgang mit Drainagen, Grund- und Quellwasser erteilt u.a. das Landratsamtes Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt Auskünfte.

4.1.1. Entwässerung von Gebäuden

Die örtliche Kanalisation ist so projektiert, dass für Unterkellerungen keine Entwässerungen im Freispiegelgefälle möglich sind.

Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/

oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

4.1.2. Drainagen, Grund- und Quellwasser

Beim Anschnitt von Drainagen, Grund- und Quellwasser im Zuge von Erdarbeiten ist deren Vorflut zu sichern. Angeschnittene und privat erstellte Drainagen sind an den Regenwasserkanal bzw. an die offenen Ableitungsgräben für Regenwasser anzuschließen. Bei der Planung von privaten Drainageeinrichtungen ist ein möglicher Rückstau aus Anlagen zur Ableitung von Regenwasser zu berücksichtigen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Denkingen ist zu beachten.

Ggf. muss das Untergeschoss von baulichen Anlagen durch eine "weiße Wanne" gesichert und somit wasserundurchlässig ausgebildet werden. Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

4.2. Boden und Baugrund

4.2.1. Baugrund und geotechnische Beratung

Zum Baugrund und zur geotechnischen Beratung stellt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg, Informationen zur Verfügung

4.2.2. Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung

Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme durch ein Vorhaben, zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahmen, die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich. Ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme ist zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

4.2.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bau-weise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Tiefgarage, Parken unter aufgeständerten baulichen Anlagen, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials

(z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem Erdaushubmaterial) anzustreben ist. Unabhängig von den genannten Flächengrößen empfiehlt die Bodenschutzbehörde die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts, eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub.

- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Denkingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Denkingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterialmuss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.
- Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, wird verwiesen.

4.2.4. Bodenfunde bei Erdarbeiten

Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege. Für den Fall, dass bei den Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, sind diese unverzüglich beim Landesdenkmalamt in Freiburg zu melden.

Hinweise zum **Baugrund und zur geotechnischen Beratung.** Informationen stellt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zur Verfügung.

5. Verfahren und Abwägung

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Denkingen hat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ gefasst und den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Der Aufstellung zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In seiner Sitzung am 18.01.2022 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf vom 16.12.2021.

Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben sowie gemäß § 4 Abs. 2 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Denkingen am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 31.01.2022 bis zum 04.03.2022 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 16.12.2021, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 27.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Denkingen befasste sich in seiner Sitzung am 12.04.2022 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung des Gemeinderates wurden alle vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Wesentliche Belange sind nachfolgend aufgelistet. Die vollständige Liste kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Bürger

- Von Seiten der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen oder Äußerungen eingegangen.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz TUT

- Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen; maximaler Abstand der Hydranten von 120 m empfohlen.
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Die Anregung wurde an den Bauherrn weitergegeben. Derzeit ermittelt die ENRW (Herr Weber) die Durchflussmengen. Es wurde mitgeteilt, dass ein Unterflurhydrant möglicherweise in einen Überflurhydrant umgebaut werden könnte. Die Untersuchungen dazu laufen noch.*

Landwirtschaftsamt TUT

- Agrarstrukturelle Belange beim naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigen; vorgeschlagene Ausgleichsflächen stellen eine sinnvolle Verbindung zu bestehenden FFH-Mähwiesen dar.
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Agrarstrukturelle Belange werden soweit möglich berücksichtigt.*

Wasserwirtschaftsamt TUT

- Baugebiet ist im GKP nicht erfasst, Entwässerung ist somit nicht gesichert
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das Oberflächenwasser wird separat, über eine Retention in den Elsenbach abgeleitet. Die Entwässerung wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und muss wasserrechtlich genehmigt werden.*
- Ausgleichsmaßnahme A3: Maßnahme wäre als Erosionsschutzmaßnahme anzuerkennen, wenn der Heckenstreifen in einer Breite von mind. 6 m gepflanzt wird.
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Die Anregung wird aufgenommen. Die Heckenpflanzung der Ausgleichsmaßnahme A3 ist in einer Breite von 8 m vorgesehen. Für die Maßnahme wird beim Schutzgut Boden eine Erosionsschutzmaßnahme angesetzt.*
- Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung erforderlich
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Ein Bodenschutzkonzept sollte zusammen mit der ausführenden Firma erarbeitet werden, da die Verwertungsmöglichkeiten stark von der Firma selber und den zeitgleich laufenden Baumaßnahmen abhängt.*
- Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu berücksichtigen; Fachkundiges Büro beauftragen; Gefährdungsbeurteilung mit dem WWA abstimmen
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** *Breinlinger Ing. hat ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die angesprochenen Belange berücksichtigt wurden.*

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

In seiner Sitzung am 12.04.2022 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf vom 01.04.2022. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Denkingen am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 16.05.2022 bis zum 18.06.2022 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 12.04.2022, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 12.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Denkingen befasste sich in seiner Sitzung am .....2022 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

Bürger 1

-

Bürger 2

-

Behörde / TöB

-

Behörde / TöB

-

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am ..... fasste der Gemeinderat Denkingen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“.

5.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ am ..... in Kraft getreten.

6. Durchführung und Kosten

6.1. Flächenbilanz

Flächen	in m²	in %
Private Flächen		
überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8)	9.305	68,72
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.540	11,37
Grünflächen	480	3,55
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.215	16,36
Summe Private Flächen	**27.415**	**100,00**
Öffentliche Flächen		
keine		
Summe Öffentliche Flächen	**0**	**0**
Summe /Geltungsbereich des Bebauungsplans	**13.540**	**100,00**

6.2. Bodenordnung

6.2.1. Grundbesitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Hüttental“ umfasst folgende Flurstücke:

- Flst.- Nrn. 9007 und 9014 vollflächig
- Flst.-Nr. 9006 (Weg) sehr geringfügig
- Flst.-Nrn. 9008 (Weg) und 9012 jeweils teilweise

Die Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile befinden sich im Eigentum des Bauherrn.

6.2.2. Umlegung

Eine Umlegung (Baulandumlegung) nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich alle benötigten Grundstücke und Grundstücksteile im Eigentum des Bauherrn befinden.

6.3. Kosten

Die Kosten der Planung, der naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffs sowie der Baumaßnahmen trägt der Bauherr. Letztere werden im Rahmen der Objektplanung ermittelt.

6.4. Zeitliche Realisierung

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans können die genehmigten Erschließungs- und Bauvorhaben realisiert werden.

7. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wurde zum Bebauungsplan „Erweiterung Hüttental“ ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

7.1. Strategische Umweltprüfung

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet -, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehenes systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltaspekte u. a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie zum einen durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), dass das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG ergänzt hat. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Umsetzung im Baugesetzbuch (BauGB), dort als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

7.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatschG ist Anlage zum Umweltbericht.

Zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünfläche), nach Nr. 20 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und nach Nr. 25a (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt worden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ersatzmaßnahmen) vorgeschlagen worden.

7.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Planverfahren wurde nach einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung von März 2016 im Juli 2021 eine artenschutzrechtliche Beurteilung von Dipl.-Biol. Mathias Kramer, durchgeführt. Sie ist Anlage zum Umweltbericht

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

Vögel

Fang, Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich eine Gehölzgruppe bestehend aus Sträuchern und einzelnen Bäumen sowie eine Obstbaumgruppe, die von einzelnen Vogelarten als Brutplatz genutzt werden (Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise). Das Angebot an für Vögel geeignete Höhlen innerhalb der Obstwiese ist sehr gering, potentiell geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht vorhanden.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 dürfen die Gehölze nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beseitigt werden. Unter dieser Voraussetzung werden die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Nr. 1 nicht berührt.

Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG
Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Hüttental sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Störungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten (z.B. Brutvögel in benachbarten Siedlungs- oder Waldflächen) auswirken. Das Verbot der Störung wird durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach gutachterlicher Beurteilung nicht berührt.

Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG
Durch die erforderliche Beseitigung einer Gehölzgruppe sowie von Obstbäumen gehen Lebensstätten einzelner europarechtlich streng geschützter Vogelarten verloren. Betroffen sind einzelne Reviere weit verbreiteter und nicht gefährdeter Arten (z.B. Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp), die im räumlichen Zusammenhang geeignete Brutplätze vorfinden. Durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen entlang der Grenze des Geltungsbereichs werden neue Lebensstätten für potentiell betroffene Arten entwickelt. Weiterhin ist vorgesehen, den Verlust der Obstbäume durch eine entsprechende Nachpflanzung auszugleichen. Das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird durch das Vorhaben somit nicht erfüllt.

Fazit
Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Hüttental“ auf der Gemarkung von Denkingen ist unter Beachtung der zeitlichen Fristen zur Beseitigung von Gehölzen mit keinen artenschutzrechtlichen Verboten zu rechnen.

Wanstschrecke

Die landesweit gefährdete und bundesweit stark gefährdete Wanstschrecke wurde innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche nachgewiesen und besiedelt dort die im Jahr 2015 kartierten Mageren Flachland-Mähwiesen. In den intensiver bewirtschafteten Bereichen wurde die Art dagegen nicht gefunden und kann sich dort auch nicht reproduzieren.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Lebensraumverlust konnten zwei geeignete Flächen ermittelt werden, die beide in ihrer Ausdehnung als Ausgleichfläche für den Lebensraumverlust der Wanstschrecke in Frage kommen.