

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

Gewerbegebiet „Kopfacker“

Inhalt:

- Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 07.10.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften vom 07.10.2015
- Begründung vom 07.10.2015
 - Umweltbericht (Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.) vom 07.10.2015
 - Zusammenfassende Erklärung vom 07.10.2015

Endfassung

Stand: 07.10.2015

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1425

**Satzung
über den Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kopfacker“
Stadt Hüfingen**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 07.10.2015 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.10.2015 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 07.10.2015
Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 07.10.2015.

Folgende Anlagen sind beigelegt:

Begründung vom 07.10.2015.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 In Kraft treten

Die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hüfingen, den

Anton Knapp,
Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 09.03.2016 rechtskräftig.

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kopfacker“

Stadt Hüfingen

Gemäß § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 07.10.2015 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung Gewerbegebiet „Kopfacker“ deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2015.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“ besteht aus folgenden Unterlagen:

Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 07.10.2015
in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 07.10.2015.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 In Kraft treten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den

Anton Knapp,
Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:
Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am 09.03.2016 rechtskräftig.

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

Gewerbegebiet „Kopfacker“

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen

Endfassung

Stand: 07.10.2015

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1425

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Gewerbegebiet (GE).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
	3.2 Bauweise	4
4	Verkehrsflächen	4
	4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4
	4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
	4.3 Verkehrsgrünflächen	4
5	Öffentliche Grünflächen	4
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
	6.1 Maßnahmen M1, M2: Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese	4
	6.2 Pflanzbindungen.....	5
	6.3 Pflanzgebote.....	5
	6.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	6.5 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.....	5
	6.6 Metalleindeckungen von Dächern	5
7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Gestaltung von Werbeanlagen	7
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN	8
1	Schutz des Grundwassers	8
2	Bodenschutz.....	8
3	Geotechnik.....	9
4	Anbaubeschränkungszone B 31	9
5	Hinweise der Straßenbaubehörde	9
6	Umgang mit Niederschlagswasser	10
7	Dachbegrünung.....	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 u.6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.
- Einzelhandelsbetriebe

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) in Metern über NN (m ü. NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Die Festsetzungen gelten nicht für erforderliche technische Einrichtungen wie z.B. Abluftanlagen oder Schornsteine.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

4.3 Verkehrsgrünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend den jeweils zugewiesenen grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu nutzen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Maßnahmen M1, M2: Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese

Auf den mit **M1** und **M2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine artenreiche, magere Mähwiese anzulegen (FFH-Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese). Vorab ist die vorhandene Ackerfläche zunächst abzumagern. Hierzu sollte die Fläche für ein Jahr mit Hafer eingesät werden (ohne Düngung). Der Hafer ist im Sommer als Ganzflächensilage unreif abzumähen (Verwertung in einer Biogasanlage).

Anschließend ist eine Überprüfung der Nährstoffverhältnisse (Bodenuntersuchung) vorzunehmen. Ggf. ist die Hafereinsaat im Folgejahr / in den Folgejahren einschl. Überprüfung zu wiederholen.

Um eine optimal an den Standort angepasste, autochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, ist die Fläche nach erfolgter Abmagerung und entsprechender Bodenvor-

bereitung im Herbst im Heudrusch-Verfahren zu begrünen. Zur Gewinnung des Druschguts sind Spenderflächen in Abstimmung mit dem Umweltbüro des GVV Donaueschingen / der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen, maximal aber in einem Umkreis von 30 km bei vergleichbarer Höhenlage. Als Hilfssaat ist dem Druschgut Wintergetreide beizumischen.

In den ersten beiden Jahren sind drei Schnitte durchzuführen: Erste Mahd vor dem 1. Mai, zweite Mahd Ende Juni/Anfang Juli, dritte Mahd Anfang September.

In den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (Schnittzeitpunkt 2. Junihälfte und ggf. September).

Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine moderate Phosphor-Kali-Düngung zur Erhaltung der Artenvielfalt ist sinnvoll (20/60 - 40/120 kg P205/K20 pro Hektar in Abhängigkeit von der Bodenuntersuchung).

Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Pflanzbindungen

Die mit Pflanzbindung versehenen Bäume (Planeintrag) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten gleichwertigen Bäumen zu ersetzen.

Die Bäume sind während der gesamten Bauzeit mit geeigneten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

6.3 Pflanzgebote

Die Pflanzung der 7 Bäume entlang der Straße „Im Weiher“ ist gemäß Eintrag im Bebauungsplan vorzunehmen. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,0 x 2,0 m nicht unterschreiten. Es sind Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Betula pendula (Hängebirke)

Größe, mindestens H, 3xv, mB 14-16 cm StU

Vom festgesetzten Standort kann aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden.

6.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist, nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.5 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Zur Vermeidung von Lichtemissionen in die freie Landschaft und zur B 31 hin sind die Leuchten so auszurichten, dass es zu keiner Abstrahlung aus dem Gebiet kommt.

6.6 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft

sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

7 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (bestehende Trafostation).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers (Gashochdruckleitung) zu belastende Flächen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnahe eingeleitet werden.

Auf Gebäudedrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Amt für Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs.1 WHG i. V. m. § 37 Abs. 2 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall Empfehlung, Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.

4 Anbaubeschränkungszone B 31

Entlang der Bundesstraße B 31 gilt lt. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Anbaubeschränkung bis zu 40,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand (gem. Planeintrag).

Da ein späterer 4-streifiger Ausbau der B 31 nicht auszuschließen ist, ist die Anbaubeschränkungszone von sämtlichen baulichen Anlagen (im Sinne § 2 Landesbauordnung) frei zu halten. Bauliche Anlagen, Garagen, Verkehrs- u Stellflächen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO dürfen im Anbaubeschränkungstreifen (40m) nicht errichtet bzw. angelegt werden.

5 Hinweise der Straßenbaubehörde

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Bundesstraße B 31 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Muldeneinlaufschächte u.ä.) der Bundesstraße B 31 erforderlich sein, müssen diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

Hinweis, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten B-Plan keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der B 31 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen abgeleitet werden können.

Evtl. weitergehende Forderungen des Straßenbulasträgers der B 31, vertreten durch das Regierungspräsidiums Freiburg, bleiben hiervon unberührt.

6 Umgang mit Niederschlagswasser

Entwässerung: Zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen evt. Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.

Regenrückhaltung: Zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006)

Bei der Einleitung des Niederschlagswasser in den vorhandenen Entwässerungsgraben sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

7 Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen, u.a. zur Minimierung des Oberflächenabflusses sowie zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.10.2015

kommunalPLAN GmbH

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

Gewerbegebiet „Kopfacker“

BEGRÜNDUNG

Endfassung

Stand: 07.10.2015

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1425

INHALT

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	7
4	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	Bebauungskonzept	7
4.2	Verkehr / Andienung	7
4.3	Entwässerung.....	7
4.4	Flächenbilanz	8
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	11
6.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	11
6.2	Kompensationsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ	12
8	BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG DER BELANGE	12
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
9	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	13
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	13

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kopfacker“, Stadt Hüfingen

Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br. vom 07.10.2015

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB vom 07.10.2015

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2014 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Kopfacker“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ansiedlung eines Betriebes des produzierenden Gewerbes der Lebensmittelbranche südlich der B31 an der Straße „Im Weiher“ geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan als G (gewerbliche Baufläche) ausgewiesenen Fläche als Gewerbegebiet entwickelt.

Das geplante Gewerbegebiet ist direkt über die anliegende Straße „Im Weiher“ verkehrlich angebunden.

Das Projektareal befindet sich in kommunalem Eigentum. Im Rahmen der Vorüberlegungen und der Suche nach einem geeigneten Standort für die Betriebsverlagerung und –erweiterung konnte keine geeignete Alternativfläche mit Planungsrecht oder im Innenbereich gefunden werden.

Aufgrund der Rahmenbedingungen des Betriebs, der verkehrlichen Anbindung, der Möglichkeit einer späteren Erweiterung, etc. wird auf die vorliegende, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gesicherte Baufläche zurückgegriffen. Die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen wird somit im Rahmen der Gesamtabwägung zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung gebilligt.

Höfingen

100 m

Maßstab 1:5.080

Koordinate: 3462475, 5309203

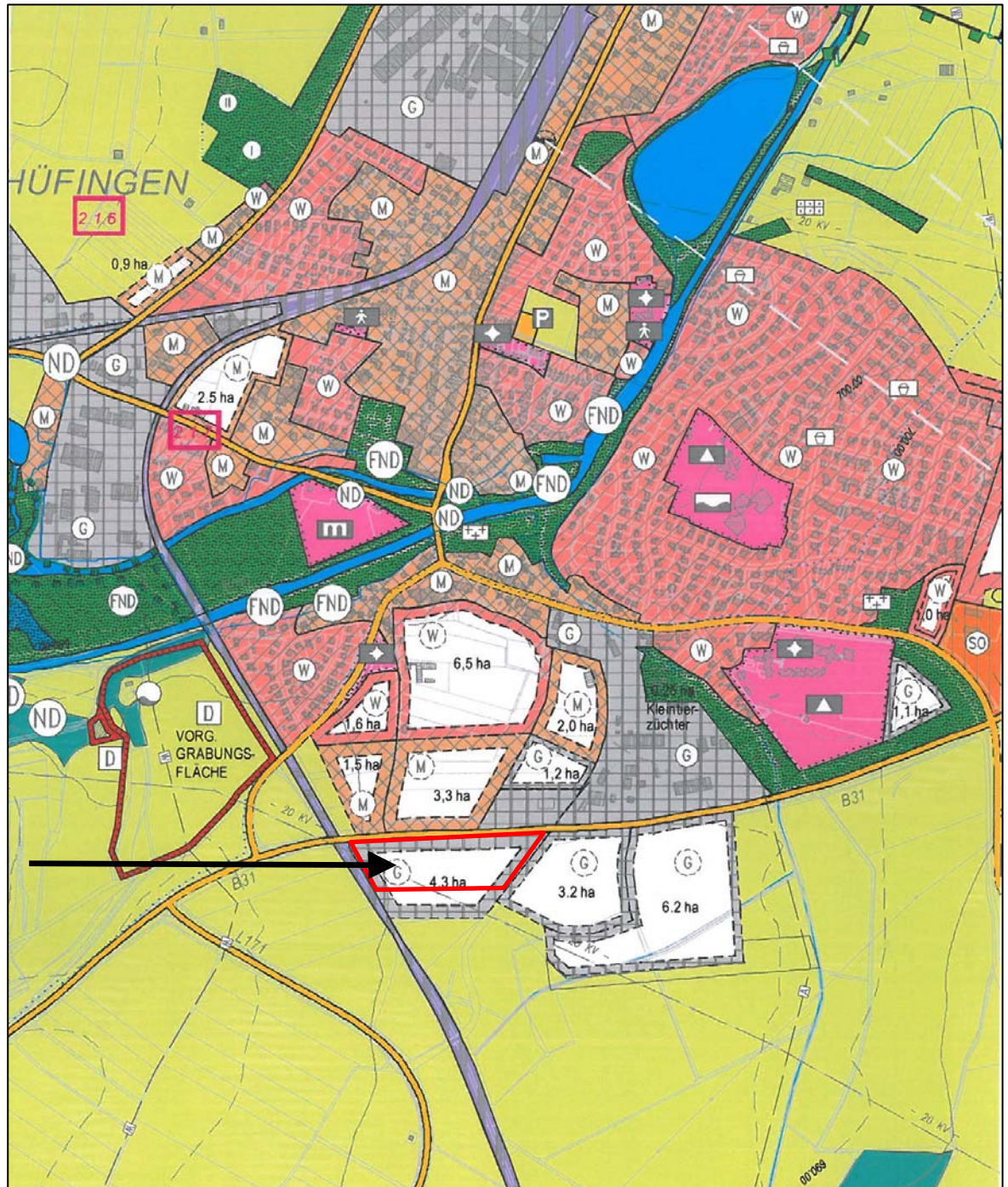
© LUBW, LGL

Seite 5 von 13

2 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg** ist das Planareal als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist der Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G-Planung) dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Fläche als Gewerbegebiet entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

4 Planungskonzept

4.1 Bauungskonzept

Der Zuschnitt des geplanten Grundstücks entwickelt sich in Ost-West-Richtung, parallel zur anliegenden Bundesstraße B 31. So wird gewährleistet, dass eine spätere Nutzung der südlich angrenzenden, nach FNP verbleibenden Gewerbefläche möglich ist.

Das Grundstück wird von der Straße „Im Weiher“ aus angefahren und mit LKW angeedient. In diesem Bereich sind private Stellplätze sowie der LKW Anlieferbereich (Rampen) vorgesehen.

Die geplante Bebauung entwickelt sich entsprechend der Geometrie des Grundstückes in Ost-West-Richtung. Es ist eine Bebauung in drei Bauabschnitten von Ost nach West vorgesehen.

Bauabschnitt 1: Produktionshalle mit Lager und 3-geschossiger Verwaltung, Gebäudehöhe zunächst 13,0 m. Um eine eventuelle spätere Erweiterung um ein viertes Geschoss zu ermöglichen, wird eine Gebäudehöhe von 16,50 m über EFH im Bebauungsplan ermöglicht.

Bauabschnitte 2 und 3: Erweiterung der Produktions- und Lagerhalle nach Westen, Gebäudehöhe bis 20,0 m.

4.2 Verkehr / Andienung

Die geplante Gewerbefläche ist durch die Straße „Im Weiher“ bereits verkehrlich erschlossen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung der gesamten Fläche durch einen Einzelbetrieb ist keine weitere öffentliche innere Gebieterschließung erforderlich.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung an die B 31 bzw. B27 ist durch den westlich gelegenen Anschluss B 31 / L 171 gegeben. Die überörtliche Andienung und Anlieferung der Gewerbefläche ist somit aus südlicher Richtung, ohne eine Beeinträchtigung der Ortslage von Hüfingen möglich.

4.3 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption (Ing.-Büro für Bauwesen und Umweltschutz, Dipl.-Ing. Heinz Necker, Horb a.N.) sieht vor, die geplante Entwässerung im modifizierten Mischsystem zum einen an die bestehende Kanalisation in der Straße „Im Weiher“ anzuschließen. Hierbei werden die Zufahrten, gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hofffläche) sowie Lkw-Stellplätze wasserundurchlässig befestigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Schmutz- und gewerblichen Abwässer werden generell ebenfalls in die Mischwasser-Kanalisation der Stadt Hüfingen eingeleitet.

Zum anderen erfolgt die Regenwasserableitung aus der Dachfläche separat in ein geplantes Retentionsbecken, um dort die nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer kurzfristig zu speichern. Das Retentionsbecken für das Bauvorhaben (1. BA und 2.BA) ist mit einem erforderlichen Speichervolumen von $V=215 \text{ m}^3$ rechnerisch als reiner Rückhalteraum mit gedrosseltem Abfluss konzipiert, da auf eine Versickerung wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften eher verzichtet werden soll.

Das Retentionsbecken erhält einen gedrosselten Abfluss sowie einen Notüberlauf zum bestehenden Graben hin. Bei der Beckenbemessung ist der Drosselabfluss nicht größer als der Abfluss aus dem unbebauten Gebiet festgelegt worden (bei der Bemessung des Retentionsbeckens wurde eine Drosselmenge mit $Q_{Dr} \sim 12 \text{ l/s}$ zugrunde gelegt).

Die Pkw-Parkflächen werden mit einem offenporigen Belag angelegt, bei denen flächenförmige Versickerung von Niederschlagswässern vorgesehen ist.

In beiliegendem Entwässerungslageplan ist die vorgesehene Entwässerung des Betriebsstandorts, Flst. Nr. 3395 dargestellt.



Lageplan Entwässerungskonzeption (Ing.-Büro für Bauwesen und Umweltschutz, Dipl.-Ing. Heinz Necker, Horb a.N.)

4.4 Flächenbilanz

GE Bauflächen	20.329 qm	61,4 %
Ökologische Ausgleichsfläche	10.456 qm	31,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg am Böschungsfuß zur B 31)	1.101 qm	3,3%
Verkehrsfläche „Im Weiher“ (Bestand):	628 qm	2,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Bestand):	12 qm	0,0 %
Verkehrsgrünflächen (Bestand):	592 qm	1,8 %
Gesamtfläche:	33.118 qm	100%

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll der Ansiedlung eines produzierenden Handelsbetriebes der Lebensmittelbranche dienen. Im Bebauungsplan werden weitere Differenzierungen der zulässigen Nutzungen vorgenommen:

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Baugebiet soll vorrangig der Betriebsansiedlung bzw. der örtlichen und regionalen Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, Handels- und Dienstleistungsbereich vorbehalten sein. Hierfür liegt eine konkrete Anfrage vor, die im Zuge des Planungsverfahrens bedient werden soll.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen

Die Stadt Hüfingen strebt einen in Bezug auf Gestaltung und baulicher Nutzung gehobenen Gewerbestandort an. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, um Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden Tankstellen wie auch Vergnügungsstätten vorsorglich ausgeschlossen. Hintergrund dieser Regelungen sind auch Erkenntnisse, dass durch eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sog. „Trading-Down-Effekte“ entstehen können, die auch den Charakter von Gewerbegebieten entwerten können.

Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben. Insbesondere aufgrund des werbewirksamen Standortes an der B 31 ist diese Festsetzung ein Baustein der kommunalen Bemühungen um eine Imagewahrung und Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung des Gewerbegebietes. Möglichen Fehlentwicklungen soll diesbezüglich vorgebeugt werden.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Zur Vermeidung eventueller Fehlentwicklungen bzw. negativer Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte werden Einzelhandelsbetriebe im vorliegenden Baugebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen erlaubt die Realisierung der beabsichtigten Bauplanung mit Höhen im Bereich des Lager- und Produktionsgebäudes von bis zu 20 m über Gelände. Die Festsetzungen erlauben damit ein hohes Maß gewerblicher Flexibilität.

Aufgrund der Entfernung des Standortes von der Ortslage Hüfingens, südlich der B 31 gelegen, werden keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen durch die geplante Höhenentwicklung erwartet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern der gewerblichen Nutzung. Damit erlauben sie ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung.

Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise werden die Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m geschaffen.

Verkehrsflächen

Die östlich anliegende Straße „Im Weiher“ wird bis zur Fahrbahnmitte in den Bebauungsplan aufgenommen (analog zum Vorgehen beim östlich anschließenden B-Plan „Benediktsholz“), um bei Bedarf Regelungen im Verknüpfungsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzunehmen.

Der entlang der Bundesstraße verlaufende, bestehende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Randbereiche der Verkehrsflächen und der best. Entwässerungsgraben an der Straße „Im Weiher“ werden als Verkehrsgrünflächen gesichert.

Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für 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 landschaftsgerechte 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.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die festgesetzte Fläche dient der Sicherung einer bestehenden Umspannstation der Stromversorgung am Böschungsfuß der B 31.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der im Gebiet verlaufenden Gashochdruckleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers wird eine entsprechende Trasse festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht wesentlich eingeschränkt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Büro Horst Dietrich, Freiburg, Anlage).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts:

„Der Bebauungsplan „Kopfacker“ bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Von dem geplanten Eingriff in Form einer Gewerbebebauung sind vorwiegend die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens und einer Veränderung der Biotope einhergeht.

*Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden **Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich**:*

- *Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch entsprechende Bebauungsvorschriften und eine qualifizierte Entwässerungsplanung*
- *Umwandlung einer ca. 1 ha großen Ackerfläche in eine magere Mähwiese.*
- *Pflanzung von Laubbäumen.*

*Zur vollständigen Kompensation des zu erwartenden Eingriffs sind aber auch **Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** erforderlich. Die Renaturierung des Ottengrabens (Ortsteil Sumpfohren) wird anteilig als Kompensationsmaßnahme herangezogen.*

Mit den geplanten Maßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen werden.“

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dargestellt (Anlage).

6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleibt gemäß Umweltbericht ein Ausgleichsdefizit von 81.450 Ökopunkten (ÖP), welches nach Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der Gewässerrenaturierung „Mühlbach, Marbengraben und Sichengraben“, vorzugsweise wie vorgesehen im Bereich Ottengraben, Gemarkung Hüfingen, Ortsteil Sumpfohren, ausgeglichen werden soll.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aufweitung des Gewässerquerschnitts
- Verschwenkung der geradlinigen Grabenführung hin zu einem naturnahen mäandrierendem Gewässer
- Schaffung von Retentionsraum
- Biotopaufwertung im Fließgewässer und im Uferrandstreifenbereich

- Biotopmanagement zum Schutz des Bibers
- Schaffung eines Lückenschlusses zum bereits renaturierten Marbengraben (Biotopvernetzung)

Die Gesamtmaßnahme wirkt sich nicht nur flächig unmittelbar auf das Fließgewässer und seine Umgebung aus, sondern auch weiträumiger durch seine verbesserte Durchgängigkeit und seine Bedeutung für den Biotopverbund. Die untere Naturschutzbehörde stimmt daher dem vereinfachenden Vorgehen zu, den Eigenanteil der Stadt Hüfingen an den Baukosten (15 %) in Ökopunkte umzurechnen (1 € = 4 Ökopunkte). Für das verbleibende Defizit von 81.450 ÖP gemäß Umweltbericht Bebauungsplan „Kopfacker“ ergibt sich somit ein Betrag von 20.362 € für den Eigenanteil der Baukosten.

Zur Sicherung der planexternen Maßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Hüfingen und dem Landratsamt abgeschlossen. Für das verbleibende Defizit von 81.450 ÖP verpflichtet sich die Stadt, einen entsprechenden Betrag von 20.362 € als ihren 15 %-Anteil für die Umsetzung von Maßnahmen entsprechend dem Förderantrag und der wasserrechtlichen Genehmigung zu übernehmen und dem Bebauungsplan „Kopfacker“ als Ausgleichsmaßnahme zu zuordnen.

7 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Ortslage Hüfingens mit den nächstgelegenen Wohngebieten befindet sich in rd. 320 m Entfernung. Aufgrund des Standortes südlich der B 31 und der gegebenen Abstände, sind durch den Bebauungsplan keine unzulässigen Immissionsbelastungen im Bereich der Wohngebiete zu erwarten.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes an den B 31 muss davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) überschritten werden.

Da im geplanten Bauvorhaben die schutzbedürftigen Räume (Büro-, Aufenthaltsräume) an der lärmabgewandten Gebäudesüdseite angeordnet werden, wird nach aktuellem Planungsstand keine weitere fachgutachterliche Untersuchung und keine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene für erforderlich gehalten.

8 Beteiligungsverfahren / Abwägung der Belange

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur **frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27.03.2014 bis 27.04.2015 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung zum B-Plan Verfahren am 13.04.2015 im Rathaus Hüfingen angeboten, zu welcher zwei Personen (BI „Hüfinger Außenstadt“) erschienen sind. Geäußert wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich einer weiteren Zunahme des Schwerlastverkehrs im Bereich der Dögginger- und Schaffhauser Straße, die durch weitere Gewerbeansiedlungen an den Straßen „Im Weiher“ und der Hausener Straße verursacht werden könnte.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden

geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2015 bis 21.08.2015 durchgeführt.

Es wurden sowohl von Behörden, als auch der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Im Zuge der Beteiligung waren keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Auf Anregung der beteiligten Behörden wurden verschiedene Hinweise im Bebauungsplan ergänzt. In der Abwägungsvorlage ist dies im Einzelnen dokumentiert.

Sämtliche im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden protokolliert und dem Gemeinderat im Rahmen der Abwägung und der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgelegt.

9 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

06.02.2014	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
25.03.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
27.03.2015 bis	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie
27.04.2015	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
06.05.2015	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
08.07.2015	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
16.07.2015	bis 21.08.2015 öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
07.10.2015	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
09.03.2016	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Stadt Hüfingen (Schwarzwald-Baar-Kreis)

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kopfacker“

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ansiedlung eines Betriebes des produzierenden Gewerbes der Lebensmittelbranche südlich der B31 an der Straße „Im Weiher“ geschaffen werden.

2. Planungsverfahren / Alternativenprüfung

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist der Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G-Planung) dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Fläche als Gewerbegebiet entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Alternativenprüfung

Das Projektareal befindet sich in kommunalem Eigentum. Im Rahmen der Vorüberlegungen und der Suche nach einem geeigneten Standort für die Betriebsverlagerung und –erweiterung konnte keine geeignete Alternativfläche mit Planungsrecht oder im Innenbereich gefunden werden.

Unmittelbar östlich gelegen, gegenüber der Straße „Im Weiher“, befindet sich das bereits bebaute Gewerbegebiet „Benediktsholz“ (Lidl Logistikzentrum). Nördlich der B 31 schließen weitere Gewerbeflächen an.

Der Standort verfügt in südlicher Richtung über die Straße „Im Weiher“ und die L171 eine sehr gute Verkehrsanbindung für den überörtlichen Verkehr an die B31 bzw. B27.

Aufgrund der Rahmenbedingungen des Betriebs, der verkehrlichen Anbindung, der Möglichkeit einer späteren Erweiterung, etc. wird auf die vorliegende, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gesicherte Baufläche zurückgegriffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts:

„Der Bebauungsplan „Kopfacker“ bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Von dem geplanten Eingriff in Form einer Gewerbebebauung sind vorwiegend die Schutzgüter

Boden und Tiere und Pflanzen betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens und einer Veränderung der Biotope einhergeht.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch entsprechende Bebauungsvorschriften und eine qualifizierte Entwässerungsplanung

Umwandlung einer ca. 1 ha großen Ackerfläche in eine magere Mähwiese.

Pflanzung von Laubbäumen.

Zur vollständigen Kompensation des zu erwartenden Eingriffs sind aber auch Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich. Die Renaturierung des Ottengrabens (Ortsteil Sumpfohren) wird anteilig als Kompensationsmaßnahme herangezogen.

Mit den geplanten Maßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen werden.“

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan dargestellt (Anlage).

4. Verfahrensablauf

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Abwägungsvorgang

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27.03.2014 bis 27.04.2015 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung zum B-Plan Verfahren am 13.04.2015 im Rathaus Hüfingen angeboten, zu welcher zwei Personen (BI „Hüfinger Außenstadt“) erschienen sind. Geäußert wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich einer weiteren Zunahme des Schwerlastverkehrs im Bereich der Dögginger- und Schaffhauser Straße, die durch weitere Gewerbeansiedlungen an den Straßen „Im Weiher“ und der Hausener Straße verursacht werden könnte.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2015 bis 21.08.2015 durchgeführt.

Es wurden sowohl von Behörden, als auch der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Im Zuge der Beteiligung waren keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Auf Anregung der beteiligten Behörden wurden verschiedene Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

Sämtliche im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden protokolliert und dem Gemeinderat im Rahmen der Abwägung und der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgelegt.

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2015 über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise beraten und entsprechend dem Abwägungsergebnis beschlossen sowie den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.