

Schwarzwald-Baar-Kreis

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# **„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“**

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 28.05.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 28.05.2018
- Begründung vom 28.05.2018 mit Anlagen
  - Umweltbericht vom 28.05.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.07.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
  - Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hüfingen, vom 13.10.2015 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)
- Zusammenfassende Erklärung vom 28.05.2018

### **Endfassung**

Stand: 28.05.2018

**kommunal PLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1432

# Stadt Hüfingen

---

## **Satzung über den Bebauungsplan**

### **„Weihereschle 1. Änderung“**

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 26.07.2018 den Bebauungsplan „Weihereschle 1. Änderung“ in Hüfingen als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2018 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.05.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 28.05.2018

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 28.05.2018 (mit Anlagen)

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Weihereschle 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hüfingen, den .....

.....  
stellvertretender Bürgermeister Harald Weh

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

# Stadt Hüfingen

---

## **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **„Weihereschle 1. Änderung“**

Gemäß § 74 (1) und (7) der 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 26.07.2018 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weihereschle 1. Änderung“ in Hüfingen als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2018.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 28.05.2018.
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 28.05.2018.

#### **§ 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 „Weihereschle 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den .....

.....  
stellvertretender Bürgermeister Harald Weh

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
 GFZ 2,4 Geschosflächenzahl

Höhe der baulichen Anlagen:

GH max. max. zulässige Gebäudehöhe in m.ü.EFH

EFH in m.ü.NN Höhenlage baulicher Anlagen: Erdgeschoßfußbodenhöhe in m.ü.NN (Meter über NormalNull)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
 überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

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

öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Aufschüttungsfläche. Höhenlage der Geländeoberkante: min. 695,0 / max. 697,0 m.ü.NN.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG-12 Flächenhafte Pflanzgebote 1 bzw. 2 (Beschreibung siehe Textfestsetzungen)

Anpflanzen von Bäumen

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation (Stromversorgung)

Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestand

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen (Abgrenzung Baufelder GE-1 / GE-2)

Nutzungsschablone - Erläuterung:

GE - 1	a
GRZ 0,8	GFZ 0,35
EFH 695,0 - 697,0 m.ü.NN	
GH max. 9,50 m.ü.EFH	

Art der baul. Nutzung	Abweichende Bauweise
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl
EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe	GH: max. zulässige Gebäudehöhe in m.ü.EFH

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 hat in der Zeit vom 28.11.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 27.01.2017 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Hüfingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2018 als Satzung beschlossen.
- Hüfingen, den .....
- stellvertretender Bürgermeister Harald Weh
7. Ausgefertigt
- Hüfingen, den .....
- stellvertretender Bürgermeister Harald Weh
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Hüfingen, den .....
- stellvertretender Bürgermeister Harald Weh

## Stadt Hüfingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Weiherschle 1. Änderung

- ENDFASSUNG -  
 28.05.2018

Maßstab 1:500 i.O.	Blattformat 102,6 x 59,4 cm	Stand 07.02.2018 Entwurf 28.05.2018 Endfassung
Bearb. La / St	Projekt 1432	

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

**„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“**

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

**Endfassung**

Stand: 28.05.2018

**kommunal PLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1432

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.2	Bauweise .....	4
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>5</b>
7.1	Bepflanzung der Böschungflächen „West“ und Süd“ – PFG-1 .....	5
7.2	Bepflanzung der Randbereiche – PFG-2 .....	5
7.3	Baumpflanzungen.....	5
7.4	Metalleindeckungen von Dächern .....	5
7.5	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser .....	5
<b>8</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>5</b>
8.1	Trafostation .....	5
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>6</b>
1.1	Dachneigung / Dachform.....	6
1.2	Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen.....	6
<b>2</b>	<b>Anforderungen an Werbeanlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE, EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Artenliste Gehölzpflanzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise des Umweltberaters</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>9</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

##### Ausschlüsse:

- Tankstellen,
  - Fastfood- bzw. Schnellrestaurants und Imbissbuden,
  - Vergnügungsstätten aller Art,
  - Betriebe des Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO).

##### Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gliedert sich das Gewerbegebiet in die beiden Teilflächen GE-1 und GE-2. Für die Teilflächen wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen wie folgt beschränkt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Im Bereich der Teilfläche **GE-1** sind Lebensmittelvollsortimenterbetriebe zulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Im Bereich der Teilfläche **GE-2** sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet, Teilfläche GE-1 und GE-2 wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 bzw. 2,4 festgesetzt.

### **2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe werden durch Einschrieb der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH, in Metern über NN) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH, in Metern über EFH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:

**Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)** 695,0 - 697,0 m. ü. NN, jedoch maximal 0,50 m über geplantem Gelände. Maßgeblich ist die im Mittel gemessene Geländehöhe. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes.

Maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)**: 9,50 m. ü. EFH. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Dachfirst bzw. die Dachoberkante.

Die Festsetzungen gelten nicht für erforderliche technische Einrichtungen wie z.B. Abluftanlagen, Schornsteine und Ähnliches.

## **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 der 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 Gebäudelängen über 50 m zulässig.

## **4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

## **5 Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung bzw. Detailgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

## **6 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Bereich der Fläche für Aufschüttungen sind die Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage zwischen 695,00 bis 697,00 m.ü.NN aufzuschütten.

## **7 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)

### **7.1 Bepflanzung der Böschungsflächen „West“ und Süd“ – PFG-1**

„Heckenpflanzung“ - geschlossene Pflanzung standortgerechter und gebietsheimischer Bäume und Sträucher im neu entstehenden Böschungsbereich gemäß Pflanzenliste. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.“

### **7.2 Bepflanzung der Randbereiche – PFG-2**

Die mit PFG-2 gekennzeichneten Flächen im Randbereich des Gewerbegebietes sind als Wiesenflächen oder Pflanzflächen für Bäume, Sträucher und Bodendecker zu gestalten.

### **7.3 Baumpflanzungen**

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume gemäß Pflanzenliste, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

### **7.4 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.

### **7.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Ortskanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist nach entsprechender Vorbehandlung zur Retention und Versickerung dem westlich gelegenen Biotop und weiterführend dem Vorfluter (Kennerbach) zuzuführen.

*[Hinweis: Für die Grundstücksentwässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.]*

## **8 Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **8.1 Trafostation**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche (Stationsplatz Umspannstation) festgesetzt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachneigung / Dachform**

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer bis zu 15° Dachneigung.

#### **1.2 Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen**

Dacheindeckungen sowie Fassadenbekleidungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten Farbtönen auszuführen.

### **2 Anforderungen an Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen sich in die Gestaltung der Gebäude einfügen. Werbeanlagen, deren Stätte der Leistung außerhalb des B-Planbereichs liegt, sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Zulässig sind zwei Werbepylone mit Werbeanlagen an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten, mit einer max. Höhe von 10,0 m, wobei die Ansichtsflächen der Werbeflächen je Seite ein Maß von 2,00 m x 3,00 m nicht überschreiten dürfen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videobänder, u. ä. sind unzulässig.

Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen muss gewährleistet sein. Mit Ausnahme sog. Firmenlogos dürfen Werbeanlagen nicht zur Landesstraße L 181 bzw. Bundesstraße B 31 hin ausgerichtet werden.

Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- bzw. Landesstraße ist auszuschließen.

## **C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN**

### **1 Artenliste Gehölzpflanzungen**

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplanten Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden. Hochstämme müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten.

Die nachfolgende Artenliste orientiert sich an den im Gebiet und angrenzenden vorkommenden Gehölzarten:

#### geschlossene Heckenpflanzung (Pflanzgebot PFG-1):

*Qualität: Sträucher, oB., 3 - 4 Tr., h 60 – 100 cm*

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Gewöhnliche Haselnuß)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare / Gewöhnlicher Liguster  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

*Qualität: Stammbusch , m.B., h 200-250 cm*

Acer campestre / Feldahorn  
Carpinus betulus / Hainbuche  
Sorbus aucuparia / Vogelbeere  
Salix caprea / Salweide

#### Einzelbäume (Baumreihe auf privaten Grünflächen PFG-2)

*Qualität: Hochstamm 3xv., StU. 16-18 cm*

Acer campestre / Feldahorn  
Acer platanoides / Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Prunus avium / Vogelkirsche  
Sorbus aria / Mehlbeere  
Sorbus aucuparia / Vogelbeere

### **2 Artenschutz**

- Eingriffe in die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.
- Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmitteln und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft ist durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden.

### **3 Hinweise des Umweltberaters**

- Flachdächer bis 15° Neigung sollten begrünt werden
- Feuerwehrumfahrten, Stellflächen und nicht befahrbare Wege und Erschließungsflächen sollten wasserdurchlässig und offenporig ausgeführt werden.

#### **4 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial**

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.

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

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. 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.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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.

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.

#### **5 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen 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.

## **6 Geotechnik**

Hinweise RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund quartäre Lockergesteine (Auenlehm, anthropogene Ablagerungen) unbekannter Mächtigkeit an. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Dolinen sind aus der näheren Umgebung bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Gegen die Erstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) bestehen hingegen keine Bedenken.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie B. z. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.05.2018

kommunalPLAN GmbH

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

**„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“**

**Begründung**

gemäß § 2a BauGB

**Endfassung**

Stand: 28.05.2018

**kommunal PLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1432

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage und städtebauliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
	3.1.1 Bebauungspläne.....	5
	3.1.2 Flächennutzungsplan .....	6
<b>3.2</b>	<b>Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT / ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Erläuterung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Entwässerungskonzept.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Dach- und Fassadengestaltung.....</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>11</b>
<b>9.1</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...</b>	<b>11</b>
<b>9.2</b>	<b>Verfahrenstermine .....</b>	<b>12</b>

### Anlagen:

Umweltbericht vom 28.05.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.07.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)

Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Seggenrieds, das nach § 30 BNatSchG bzw. § 30 NatSchG einem besonderen Schutz unterliegt; vom 23.10.2017.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 26.01.2018.

Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hüfingen, vom 13.10.2015 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

## **1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens**

Der bisher geltende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weihereschle“ wurde durch den Gemeinderat am 30.04.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 13.05.2009 veröffentlicht. Bisher wurde das Gebiet noch nicht erschlossen und bebaut.

Mit Vertrag vom 25.07.2016 hat die Stadt Hüfingen die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle“ an die PX Hüfingen Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Der Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Plangebiets einen Lebensmittelvollsortimenterbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu errichten. Über den vorstehend näher beschriebenen Lebensmittelsupermarkt hat der Investor bereits einen Mietvertrag mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH geschlossen. Hinsichtlich der Bebauung der weiteren Teilflächen hat der Investor noch keine Pläne entwickelt.

Zur Angleichung mit den Geländehöhen der Umgebungsbebauung, insbesondere der Straßenbaumeisterei, und zur Optimierung der Zufahrtssituation soll das gesamte Gelände bis etwa auf das Niveau der Schaffhauserstraße (L 181) angehoben werden. Die bisher vorgesehene innere Erschließungsstraße soll in ihrer Länge verkürzt werden, um einen flexibleren Zuschnitt der Bauflächen zu ermöglichen.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich des Stadtkerns von Hüfingen zwischen Schaffhauser Straße (L 181) im Nordosten und der Bundesstraße B 31 (Freiburg – Tuttlingen) im Süden. Westlich grenzt das Gelände einer Bildungseinrichtung an.

Ausgehend von der Schaffhauser Straße im Norden (697m ü. NN) fällt das Gelände über eine straßenbegleitende Böschung zunächst steil um 4-5 m, innerhalb des Geltungsbereichs um weitere 4 m bis auf 688 m ü. NN am tiefsten Geländepunkt im Südwesten ab. Die Bundesstraße B 31 im Süden verläuft auf einem leichten Damm auf ca. 690-691 m ü. NN.

In unmittelbarer Nachbarschaft nördlich der Schaffhauser Straße (L 181) und jenseits des Friedhofs befindet sich in fußläufiger Entfernung das neue Wohngebiet „Auf Hohen“ in der Aufsiedlung mit einer Fläche von rd. 8 ha, welches an die weiteren, bestehenden Wohngebiete im östlichen Stadtgebiet anbindet.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, die nördlich von einem öffentlichen Flurweg erschlossen ist. Die seggen -und binsenreichen Feucht- und Nasswiesenbestände im südlichen Teilbereich sind als Biotop nach § 30 NatschG kartiert und geschützt. Eine umfassende Beschreibung der Naturlandschaft und des Umweltzustandes im Planungsgebiet erfolgt im Umweltbericht (Anlage).



Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von Hüfingen (Grafik: OpenTopoMap)



Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von Hüfingen (Grafik: lubw.de)

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,06 ha und erstreckt sich im Wesentlichen über Teilflächen der Flurstücke Nr. 3337, 3336/1 und 3335. Zur Schaffung einer Fußgängeranbindung im Anschluss an die bestehende Querungshilfe der Schaffhauser Straße beim Kreisverkehr wird eine Teilfläche des öffentlichen Flurstücks 3334 (Land Baden-Württemberg) einbezogen.

Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus nachstehendem Übersichtsplan.

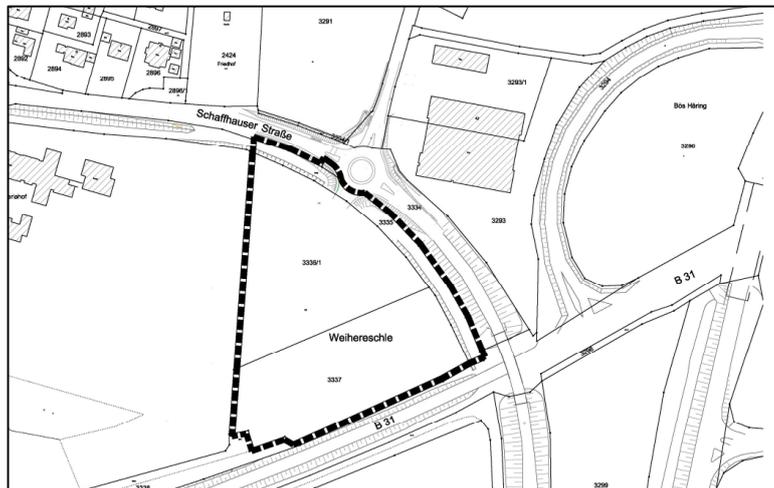


Abb.:  
 Abgrenzung des Geltungsbereichs  
 des Bebauungsplans

### 3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Situation

##### 3.1.1 Bebauungspläne

Der bisher geltende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weihereschle“ wurde durch den Gemeinderat am 30.04.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 13.05.2009 veröffentlicht. Bisher wurde das Gebiet noch nicht erschlossen und bebaut.

Im Geltungsbereich der neuen Satzung des vorliegenden Aufstellungsverfahrens „Weihereschle – 1. Änderung“ treten mit dessen Rechtskraft die bisher geltenden Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) außer Kraft.



Abb.: Darstellung des bisherigen,  
 zu überplanenden B-Plans  
 Gewerbegebiet „Weihereschle“.

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hüfingen, rechtskräftig seit 16.08.2008, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weihereschle – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

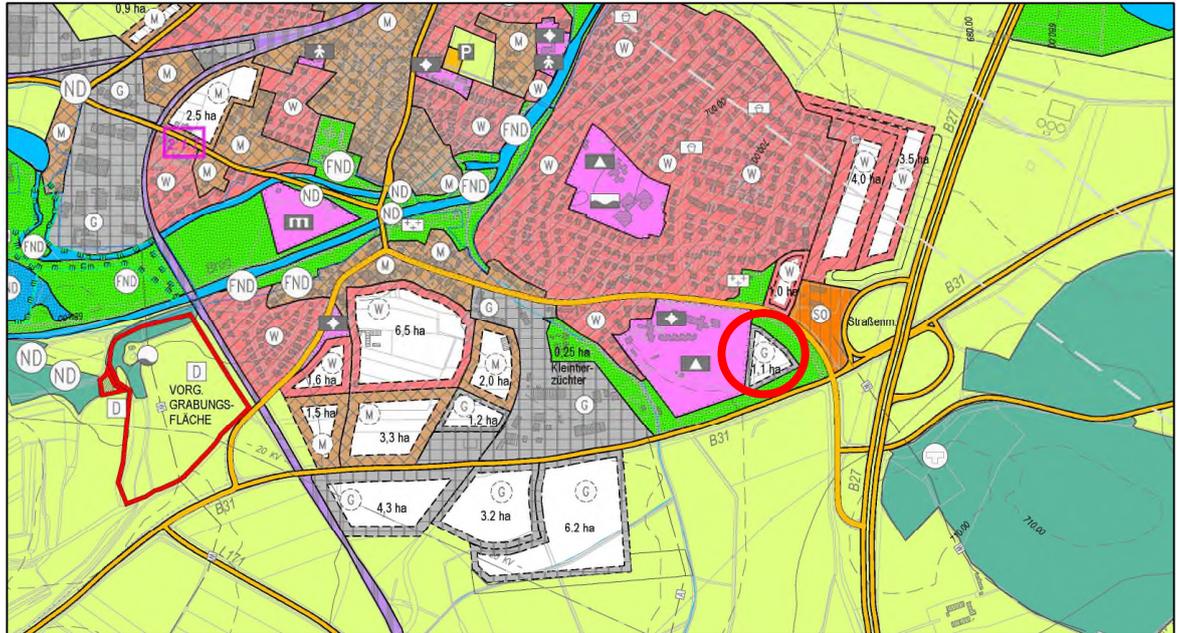


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen.

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle – 1. Änderung“ wurden bereits an den Investor verkauft. Eigentumsverhältnisse stehen der Umsetzung nicht entgegen.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.). Auf die Anlage wird verwiesen.

### **Zusammenfassung Umweltbericht (Auszug):**

*Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich auf einem schwach nach Südwesten von der Ortslage weg abfallenden Gelände, das im Nordosten von treppenförmig abgestuften, steilen und hohen Straßenböschungen längs der Schaffhauser Straße (L 181) begrenzt wird. Im Süden wird das Gebiet von der Bundesstraße B31 begrenzt. Westlich schließen sich an das Gelände Grün- und Sportflächen einer Jugendhilfeeinrichtung an. Im Südwesten befinden sich angrenzend ein kleines Wäldchen und ein feldgehölzartiger Bestand längs der Bundesstraße.*

*Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan 'Weihereschle' mit Datum vom 11.05.2009 vor. Dieser ermöglicht eine Auffüllung der Fläche zum Anschluss an die Schaffhauser Straße und eine anschließende gewerbliche Nutzung mit Erschließungsstraße und Randeingrünung im Osten, Süden und Westen ohne weitere bauplanungsrechtliche Genehmigungsverfahren.*

*Zu diesem Bebauungsplan 'Weihereschle' wurde ein Umweltbericht erarbeitet mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Bewertungsmethode des Schwarzwald-Baar-Kreises. Auf Basis der Ergebnisse aus diesem Umweltbericht wurden bereits die erforderlichen planexternen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Boden realisiert. Die durchgeführten Maßnahmen sind im Anhang tabellarisch aufgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 10.2). Damit ist der Eingriff in das Plangebiet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits grundsätzlich abgearbeitet.*

*Einzig nicht berücksichtigt wurde im abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahren 'Weihereschle' die Betroffenheit des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 1801-7326-6005 'Seggenried südöstlich Hüfingen', für dessen Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit Darstellung einer Ersatzmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu stellen ist. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich von der Stadt Hüfingen mit den Unterlagen in der Fassung vom 23.10.2017 gestellt. Das Ausgleichskonzept sieht die Neuschaffung und Entwicklung von Biototypen auf feuchten bis nassen Standorten auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche von Flurstück Nr. 3336 in einem Streifen entlang der Bundesstraße vor.*

*Somit sind für die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Weihereschle' die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes 'Weihereschle' den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1. Änderung" gegenüber zu stellen. Dieser Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 19.478 m<sup>2</sup>.*

*Hinzu kommt eine flächenhafte Erweiterung des Plangebiets der 1. Änderung in Richtung Norden bzw. Nordwesten um insgesamt ca. 1.079 m<sup>2</sup>, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1.Änderung" insgesamt eine Fläche von 20.557 m<sup>2</sup> umfasst. Die Erweiterungsfläche ist in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter gesondert zu bilanzieren.*

*Weiterhin wird im südlichen und südwestlichen Teil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Weihereschle' geringfügig aufgehoben, mit einer Teilfläche von insgesamt 987 m<sup>2</sup>. Die Erhaltung der dort betroffenen Biotop- und Bodenstrukturen ist ebenfalls gesondert zu berücksichtigen.*

*Die Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die zu untersuchenden Schutzgüter wird im Umweltbericht dargestellt.*

*Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber der rechtskräftigen Fassung von einer Reduzierung der Pflanzgebotsflächen bzw. der Pflanzgebote (Baumpflanzungen) auszugehen, so dass sich eine wenig erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Biotope ergibt. Außerdem ist für das betroffene besonders geschützte Seggenbiotop noch der erforderliche zusätzliche Ausgleich zu erbringen, so dass hier noch eine erhebliche Beeinträchtigung dokumentiert wird. Für die sonstigen Schutzgüter sind gegenüber der bisher zulässigen Planung keine Verschlechterungen zu erwarten, der Anteil unversiegelter Flächen wird geringfügig größer, die Randeingrünung des Plangebietes bleibt erhalten, es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.*

*Die nach Norden hin vorgesehene geringfügige Erweiterung in einer Größe von insgesamt nur ca. 1.079 m<sup>2</sup> umfasst bis auf eine kleine Wiesenfläche bereits durch die angrenzende Schaffhauser Straße, die vorhandenen Böschungs- und Verkehrsflächen bereits durch den Menschen überformte und vorbelastete Bereiche von geringer Wertigkeit. Damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild und auch in Bezug auf den Flächenverbrauch als wenig erheblich einzustufen, für die sonstigen Schutzgüter als nicht erheblich (keine Betroffenheit).*

*Der geringfügigen Erweiterung in Richtung Norden / Nordwesten steht eine nahezu flächengleiche Reduzierung am südlichen / südwestlichen Rand des Plangebietes mit ca. 987 m<sup>2</sup> gegenüber. Auf eine Inanspruchnahme dieser Flächen wird verzichtet mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt.*

*Die Beurteilung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird durch die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Biotope und Boden (vgl. Umweltbericht Kapitel 8) bestätigt.*

*Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 47.681 Punkten wird durch die Wertsteigerung aus der Ersatzmaßnahme für den Verlust des Sumpfschilf-Biotops in Höhe von 72.368 Punkten vollständig kompensiert. Es werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.*

## **5 Planungskonzept / Änderungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Erläuterung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans**

Zur Angleichung mit den Geländehöhen der Umgebungsbebauung, insbesondere der Straßenbaumeisterei, und zur Optimierung der Zufahrtssituation soll das gesamte Gelände bis etwa auf das Niveau der Schaffhauserstraße (L 181) angehoben werden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt noch eine lang gezogene, flächenintensive innere Erschließungsstraße zur Überbrückung des Höhenunterschiedes (rd. 7 m) fest, die für die Aufteilung und Bebauung des Gebietes nur wenig Flexibilität bietet.

Die Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen folgende Änderungen vor:

- Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Baugebiet GE-1 auf Lebensmittelvollsortimenterbetrieb – sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- Beschränkung der Geschoßflächenzahl im Baugebiet GE-1 auf GFZ 0,35
- Ausschluss des Einzelhandels im Baugebiet GE-2.
- Anheben des Geländeniveaus der Gewerbeflächen auf die Höhe der Schaffhauser Straße.
- Anpassung der Höhenfestsetzungen, der Baufenster etc.
- Verzicht auf eine interne öffentliche Erschließungsstraße. Um eine möglichst flexible Aufteilung, Bebauung und Nutzung der Gewerbeflächen zu unterstützen, wird auf die bisher vorgesehene öffentliche Straße zur internen Erschließung des Gewerbegebietes verzichtet. Die innere Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung wird somit privatrechtlich organisiert und abgewickelt.
- Anpassung der grünordnerischen Planung, des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit Vertrag vom 25.07.2016 hat die Stadt Hüfingen die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle“ an die PX Hüfingen Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Der Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Plangebiets einen Lebensmittelvollsortimenterbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu errichten. Hinsichtlich der Bebauung der weiteren Teilflächen hat der Investor noch keine Pläne entwickelt.

Vor diesem Hintergrund sollen alle Baugebiete im Bebauungsplangebiet als **Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen werden. Über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters in dem Gewerbegebiet wird im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sein. Der Stadt Donaueschingen liegt ein vom Grundstückserwerber in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten vor, das die Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters im

Gewerbegebiet bestätigt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Weihereschle wird ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Hüfingens geleistet.

Bereits in dem aus dem Jahr 2002 stammenden Landesentwicklungsplan wird festgestellt, dass aufgrund der stetig rückläufigen Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelgeschäften zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung übernehmen müssen. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf, der bei Neuansiedlungen meist oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung liegt. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung vor allem mit Lebensmitteln ist es deshalb erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzusehen. Der Grundstückserwerber hat, wie vor ihm bereits andere, an dem Grundstück im Plangebiet interessierte Projektentwicklungsunternehmen, glaubhaft dargelegt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit kleiner Verkaufsfläche nicht möglich ist. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1600 m<sup>2</sup> wird ausweislich der Auswirkungsanalyse der GMA das Kongruenzgebot keinesfalls verletzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Errichtung großflächiger Lebensmittelvollsortimenterbetriebe erlaubt, ist in der städtebaulichen Randlage „Weihereschle“ zulässig, weil Hüfingen bereits jetzt von einer dezentralen Grundversorgung geprägt ist. Die hierfür maßgeblichen Betriebe liegen am nord-östlichen Standrand. Insofern wäre die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an dem am südlichen Standrand gelegenen Standort „Weihereschle“ insbesondere für die südlich des Flusses Breeg gelegenen Wohngebiete eine im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung begrüßenswerte Entwicklung. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Stadtkern keine Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung stehen.

Die Versorgung in Bezug auf Lebensmittel fällt in Hüfingen mit ca. 380 m<sup>2</sup> je 1000 Einwohner unterdurchschnittlich aus. Auffällig ist des Weiteren, dass das Lebensmittelsegment eine einseitige Ausbildung des Betriebstyps Discounter, von Spezialanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie die ungleichmäßige räumliche Verteilung des Angebots aufweist. Die aus der Umsatz-Kaufkraftrelation folgende Zentralität für Hüfingen im Lebensmittelsegment in der Größenordnung von knapp 120 % spiegelt die hohe Außenwirkung des zwischen Donaueschingen und Hüfingen zusammengewachsenen Standortes „Lindenpark/Bergstraße“ in der Region wider. Dennoch ist sowohl quantitativ als auch qualitativ eine deutliche Versorgungslücke vor allem aber nicht nur im Hüfinger Süden festzustellen. Hinzukommt, dass in den umliegenden Gemeinden ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden ist. Dort sind nahezu flächendeckend Lebensmittelstandorte aus allen Betriebstypensegmenten vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird ein Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hüfingen lediglich Streukunden von außerhalb anziehen können. Die GMA beziffert den mit Streukunden zu erzielenden Umsatz auf € 1,1 Mio.

Im Baugebiet GE-2 wird der Einzelhandel und damit das Entstehen einer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung nicht geprüften Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen.

Die Stadt Hüfingen strebt einen in Bezug auf Gestaltung und baulicher Nutzung gehobenen Gewerbestandort an. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Erotikgewerbes ausgeschlossen.

Hintergrund dieser Regelungen sind insbesondere auch Erkenntnisse, dass durch eine unkontrollierte Ansiedlung der genannten Nutzungen sog. „Trading-Down-Effekte“ entstehen können, die auch den Charakter von Gewerbegebieten entwerfen können.

Durch den Ausschluss soll die Funktion des Gebietes als Standort für den Einzelhandel und ergänzende, gebietsverträglicher Gewerbenutzungen gestärkt und gleichzeitig einem eventuellen Imageverfall des Standortes vorgebeugt werden.

## **6 Erschließung**

Die abschließenden Planungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

### **6.1 Entwässerungskonzept**

*Weber Ingenieure, Pforzheim*

*Die Entwässerung des Gewerbegrundstückes soll nach Vorabstimmung mit der Stadt Hüfingen und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis im Trennsystem erfolgen. Folgendes Konzept ist hierfür vorgesehen:*

#### Schmutzwasser:

*Für das Schmutzwasser ist nach Abstimmung mit der Stadt Hüfingen eine Freispiegelleitung zum bestehenden Pumpwerk am Südwestrand der Erschließung vorgesehen, wovon das Schmutzwasser Richtung Ortskanalisation gepumpt wird. Die ursprünglich quer durch das geplante Gebiet verlaufende zugehörige Schmutzwasserdruckleitung wurde bereits an den Rand des Gebietes verlegt.*

#### Regenwasser:

*Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Straßen und Grundstücke soll über geplante Filtermulden per Oberbodenpassage gereinigt werden. Unter der Oberbodenschicht ist eine Drainageschicht inkl. Drainageleitung geplant, welche das gereinigte Wasser Richtung Kennerbach leitet. Die gezielte Versickerung in die darunter befindliche geplante Auffüllung ist nicht vorgesehen. Je nach Durchlässigkeit der Auffüllung ist eine Abdichtung der Drainageschicht erforderlich, so dass eine Sickerströmung innerhalb der Auffüllung in Richtung der geschütteten Böschung verhindert und die Böschungsstabilität nicht gefährdet wird. Zusätzlich ist für jede Mulde ein Notüberlauf vorgesehen. Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserbehandlung erfolgt gemäß gültigem Bewertungsverfahren in Baden-Württemberg.*

*Die Regenwasserableitung erfolgt über einen Graben in ein Biotop westlich der Erschließung. Der Graben fächert sich dort auf und endet breitflächig, so dass eine Vernässung des dortigen Gebietes erreicht wird, so dass für die weiterführende Ableitung Richtung Kennerbach eine zusätzliche Retention erreicht wird.*

## **7 Flächenbilanz**

- Gesamtfläche Bebauungsplan rd. 20.557 qm (rd. 2,06 ha)
- Gewerbegebiet: 20.375 qm (99,1 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen: 182 qm (1 %)
- Grünflächen auf gewerblichen Bauflächen (Pflanzgebote PFG-1/2) 5.378 qm (26,2 %)

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen der Dachformen, Dachneigungen und Fassadenbekleidung wurden mit der Intention einer möglichst harmonischen Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld und das Landschaftsbild festgesetzt. Gleichzeitig soll ein breiter

Gestaltungsspielraum zur Entwicklung einer guten und prägenden Architektur ermöglicht werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung und Fassadenbekleidung soll erreicht werden, dass die Bauten nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild in Erscheinung treten.

## **8.2 Werbeanlagen**

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen.

Auf eine Rücksichtnahme der Standorte, Größe und Art der Werbeanlagen auf die Verkehrssicherheit der angrenzenden L 181 und B 31 wird besonderer Wert gelegt.

## **9 Bebauungsplanverfahren**

### **9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Behörden und TÖB-Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich klarstellende Präzisierungen und Ergänzungen der Festsetzungen, sowie Hinweise von Behörden, die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Präzisierung der Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Bereich der Teilfläche GE-1 (textliche Festsetzungen Ziffer 1.1)
  - Lebensmittelvollsortimenterbetriebe
  - Wegfall der Sortimentsbeschränkungen
  - Unzulässigkeit sonstiger Einzelhandelsbetriebe
- Wegfall der Festsetzung einer Geschoßfläche von max. 2.500 qm für die Teilfläche GE-1 und stattdessen die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von GFZ 0,35 (textliche Festsetzung Ziffer 2.2)  
Im zeichnerischen Teil wurde die Nutzungsschablone GE-1 entsprechend geändert.
- Ergänzung Teil C – Hinweise, Empfehlungen
  - Artenschutz
  - Hinweise des Umweltberaters
  - Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial
  - Grundwasserschutz

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise des Beteiligungsverfahrens, sowie die Art und Weise, wie diese im Verfahren berücksichtigt werden, ergeben sich vollumfänglich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorliegt.

## 9.2 Verfahrenstermine

- GR – Änderungsbeschluss des BP-Entwurfs „Weihereschle“ mit Fortführung des BP-Verfahrens „Weihereschle – 1. Änderung“ 06.05.2015
- GR – Feststellung des BP-Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (TÖB) 17.11.2016
- Bekanntmachung der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung 23.11.2016
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.11.2016 bis 09.01.2017
- Bürger-Info-Veranstaltung 08.12.2016
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (TÖB) vom 22.12.2016 bis 27.01.2017
- GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss 22.02.2018
- Bekanntmachung der Offenlage 28.02.2018
- Offenlage und Behördenbeteiligung vom 08.03.2018 bis 09.04.2018
- GR – Abwägung und Satzungsbeschluss 26.07.2018
- Amtliche Bekanntmachung – Rechtskraft .....

Aufgestellt:

Tuttlingen, 28.05.2018

kommunalPLAN GmbH

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

**Stadt Hüfingen** (Schwarzwald-Baar-Kreis)

### **Bebauungsplanverfahren „Weihereschle 1. Änderung“**

#### **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes an der Schaffhauser Straße (L 181), angrenzend an die B 31, geschaffen werden. Mit dem Gewerbegebiet sollen auch die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ermöglicht werden.

Mit Vertrag vom 25.07.2016 hat die Stadt Hüfingen die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle“ an die PX Hüfingen Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Der Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Plangebiets einen Lebensmittelvollsortimenterbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu errichten. Über den vorstehend näher beschriebenen Lebensmittelsupermarkt hat der Investor bereits einen Mietvertrag mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH geschlossen. Hinsichtlich der Bebauung der weiteren Teilflächen hat der Investor noch keine Pläne entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,06 ha und erstreckt sich im Wesentlichen über Teilflächen der Flurstücke Nr. 3337, 3336/1 und 3335. Zur Schaffung einer Fußgängeranbindung im Anschluss an die bestehende Querungshilfe der Schaffhauser Straße beim Kreisverkehr wird eine Teilfläche des öffentlichen Flurstücks 3334 (Land Baden-Württemberg) einbezogen.

#### **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Der bisher geltende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weihereschle“ wurde durch den Gemeinderat am 30.04.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 13.05.2009 veröffentlicht. Bisher wurde das Gebiet noch nicht erschlossen und bebaut. Im Geltungsbereich der neuen Satzung des vorliegenden Aufstellungsverfahrens „Weihereschle – 1. Änderung“ treten mit dessen Rechtskraft die bisher geltenden Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) außer Kraft.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren, einschließlich Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hüfingen, rechtskräftig seit 16.08.2008, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weihereschle – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

#### **3. Standort- und Planungsalternativen**

Standortalternativen sind nicht gegeben, da andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Hüfingen weitgehend ausgelastet sind und der Standort bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, welcher durch das geplante Vorhaben nunmehr aktiviert wird. Planungsalternativen sind bezüglich der verkehrlichen Anbindung und Erschließung sowie der Grundstücksaufteilung und Bebauung in

verschieden Vorentwürfen untersucht worden und in die aktuell vorliegende Planung eingeflossen.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.):

*Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich auf einem schwach nach Südwesten von der Ortslage weg abfallenden Gelände, das im Nordosten von treppenförmig abgestuften, steilen und hohen Straßenböschungen längs der Schaffhauser Straße (L 181) begrenzt wird. Im Süden wird das Gebiet von der Bundesstraße B31 begrenzt. Westlich schließen sich an das Gelände Grün- und Sportflächen einer Jugendhilfeeinrichtung an. Im Südwesten befinden sich angrenzend ein kleines Wäldchen und ein feldgehölzartiger Bestand längs der Bundesstraße.*

*Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan 'Weihereschle' mit Datum vom 11.05.2009 vor. Dieser ermöglicht eine Auffüllung der Fläche zum Anschluss an die Schaffhauser Straße und eine anschließende gewerbliche Nutzung mit Erschließungsstraße und Randeingrünung im Osten, Süden und Westen ohne weitere bauplanungsrechtliche Genehmigungsverfahren.*

*Zu diesem Bebauungsplan 'Weihereschle' wurde ein Umweltbericht erarbeitet mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Bewertungsmethode des Schwarzwald-Baar-Kreises. Auf Basis der Ergebnisse aus diesem Umweltbericht wurden bereits die erforderlichen planexternen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Boden realisiert. Die durchgeführten Maßnahmen sind im Anhang tabellarisch aufgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 10.2). Damit ist der Eingriff in das Plangebiet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits grundsätzlich abgearbeitet.*

*Einzig nicht berücksichtigt wurde im abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahren 'Weihereschle' die Betroffenheit des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 1801-7326-6005 'Seggenried südöstlich Hüfingen', für dessen Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit Darstellung einer Ersatzmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu stellen ist. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich von der Stadt Hüfingen mit den Unterlagen in der Fassung vom 23.10.2017 gestellt. Das Ausgleichskonzept sieht die Neuschaffung und Entwicklung von Biotoptypen auf feuchten bis nassen Standorten auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche von Flurstück Nr. 3336 in einem Streifen entlang der Bundesstraße vor.*

*Somit sind für die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Weihereschle' die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes 'Weihereschle' den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1. Änderung" gegenüber zu stellen. Dieser Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 19.478 m<sup>2</sup>.*

*Hinzu kommt eine flächenhafte Erweiterung des Plangebiets der 1. Änderung in Richtung Norden bzw. Nordwesten um insgesamt ca. 1.079 m<sup>2</sup>, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1. Änderung" insgesamt eine Fläche von 20.557 m<sup>2</sup> umfasst. Die Erweiterungsfläche ist in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter gesondert zu bilanzieren.*

*Weiterhin wird im südlichen und südwestlichen Teil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Weihereschle' geringfügig aufgehoben, mit einer Teilfläche von insgesamt 987 m<sup>2</sup>. Die Erhaltung der dort betroffenen Biotop- und Bodenstrukturen ist ebenfalls gesondert zu berücksichtigen.*

*Die Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die zu untersuchenden Schutzgüter wird im Umweltbericht dargestellt.*

*Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber der rechtskräftigen Fassung von einer Reduzierung der Pflanzgebotsflächen bzw. der Pflanzgebote*

*(Baumpflanzungen) auszugehen, so dass sich eine wenig erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Biotope ergibt. Außerdem ist für das betroffene besonders geschützte Seggenbiotop noch der erforderliche zusätzliche Ausgleich zu erbringen, so dass hier noch eine erhebliche Beeinträchtigung dokumentiert wird. Für die sonstigen Schutzgüter sind gegenüber der bisher zulässigen Planung keine Verschlechterungen zu erwarten, der Anteil unversiegelter Flächen wird geringfügig größer, die Randeingrünung des Plangebietes bleibt erhalten, es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.*

*Die nach Norden hin vorgesehene geringfügige Erweiterung in einer Größe von insgesamt nur ca. 1.079 m<sup>2</sup> umfasst bis auf eine kleine Wiesenfläche bereits durch die angrenzende Schaffhauser Straße, die vorhandenen Böschungs- und Verkehrsflächen bereits durch den Menschen überformte und vorbelastete Bereiche von geringer Wertigkeit. Damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild und auch in Bezug auf den Flächenverbrauch als wenig erheblich einzustufen, für die sonstigen Schutzgüter als nicht erheblich (keine Betroffenheit).*

*Der geringfügigen Erweiterung in Richtung Norden / Nordwesten steht eine nahezu flächengleiche Reduzierung am südlichen / südwestlichen Rand des Plangebietes mit ca. 987 m<sup>2</sup> gegenüber. Auf eine Inanspruchnahme dieser Flächen wird verzichtet mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt.*

*Die Beurteilung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird durch die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Biotope und Boden (vgl. Umweltbericht Kapitel 8) bestätigt.*

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 47.681 Punkten wird durch die Wertsteigerung aus der Ersatzmaßnahme für den Verlust des Sumpfschilf-Biotops in Höhe von 72.368 Punkten vollständig kompensiert. Es werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5. 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 28.11.2016 bis 09.01.2017 öffentlich ausgelegt. Vom 22.12.2016 bis zum 27.01.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

In der Sitzung am 22.02.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.2018 bis 09.04.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Behörden und TÖB-Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich klarstellende Präzisierungen und Ergänzungen der Festsetzungen, sowie Hinweise von Behörden, die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Präzisierung der Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Bereich der Teilfläche GE-1 (textliche Festsetzungen Ziffer 1.1)
  - Lebensmittelvollsortimenterbetriebe
  - Wegfall der Sortimentsbeschränkungen
  - Unzulässigkeit sonstiger Einzelhandelsbetriebe
- Wegfall der Festsetzung einer Geschoßfläche von max. 2.500 qm für die Teilfläche GE-1 und stattdessen die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von GFZ 0,35 (textliche

Festsetzung Ziffer 2.2). Im zeichnerischen Teil wurde die Nutzungsschablone GE-1 entsprechend geändert.

- Ergänzung Teil C – Hinweise, Empfehlungen
  - Artenschutz
  - Hinweise des Umweltberaters
  - Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial
  - Grundwasserschutz

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise des Beteiligungsverfahrens, sowie die Art und Weise, wie diese im Verfahren berücksichtigt werden, ergeben sich vollumfänglich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weihereschle 1. Änderung“ wurden in der Sitzung am 26.07.2018 als Satzung beschlossen.