

Gemeinde Balgheim

Bebauungsplan „Steigäcker Nord- Änderung Steigäcker I,II,III“

Teil 4 Begründung

„Gemeinsamer“ Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften

Gliederung

Teil 4 A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW sowie „gemeinsamer“ Zeichnerischer Teil, **vom 05.12.2014.**

Teil 4 B Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß §§ 2, 2a BauGB. Darlegung der auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes
Stand 04.12.2014

Die gemeinsame Begründung umfasst folgende Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Anlage 2 Bestandsplan / Grünordnungsplan **vom 05.12.2014.**

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Anlage 4 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs.4 BauGB).

Teil 4 A Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und dessen Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes.

Inhaltsübersicht

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Bebauungsplanverfahren**
- 3. Planungsrechtliche Grundlagen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan der Vereinbarten VG-Spaichingen**
 - 3.2 Regionalplan „Schwarzwald Baar Heuberg“**
 - 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Steigäcker III/Änderung Steigäcker II“**
 - 3.4 Wasserschutzgebiet Zone III „Egelsee“ für Tiefbrunnen I und II**
 - 3.5 Altablagerungen, Alltlasten**
- 4. Plangebiet, Bestand**
 - 4.1 Lage und städtebauliche Einordnung**
 - 4.2 Räumliche Merkmale**
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 5.2 Städtebauliches Konzept**
 - 5.3 Verkehrserschließung**
 - 5.3.1 Fahrverkehr
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr(ÖPNV)
 - 5.3.4 Landwirtschaftlicher Verkehr
 - 5.3.5 Fußgänger
 - 5.4 Flächengliederung**
 - 5.5 Technische Infrastrukturen**
 - 5.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser
 - 5.5.2 Wasserversorgung
 - 5.5.3 Elektrizitätsversorgung
 - 5.5.4 Fernmeldeversorgung
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.1 Art der Baulichen Nutzungen**
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise**
 - 6.3 Stellung von baulichen Anlagen**
 - 6.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Standorte, Anzahl je WE**
 - 6.5 Nebenanlagen**
 - 6.6 Von einer Bebauung u. sonstigen Nutzung freizuhaltende Flächen**
 - 6.7 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zu Kompensation von Eingriffen**
 - 6.7.1 Kompensationsmaßnahmen

Stand : 05.12.2014

Begründung Seite 3 von 16

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

7.2 Gebäudehöhen

7.3 Werbeanlagen, Niederspannungs-u. Fernmeldefreianlagen

7.4 Außenantennen, Solaranlagen

7.5 Einfriedungen

7.6 Abwasser, Niederschlagswasser, Retentionszisternen

7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geologie

8. Hinweise

8.1 Außenleuchten

8.2 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

**9. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Zuge
der Entwurfsaufstellung**

9.1 Umweltbezogene Auswirkungen,

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Balgheim entspricht mit der beabsichtigten Bebauungsplanung den Erfordernissen von ansiedlungswilligen, örtlichen Handwerks- u. Gewerbetreibenden, u. weist zusätzlich eine Fläche zum Erhalt und Betreiben einer bestehenden Tennisanlage sowie deren Anlagen und Einrichtungen aus.

Der Gemeinderat kann damit bauwilligen Gewerbetreibenden zeitnahe Realisierungen, in Verbindung mit zukunftsorientierten Umsetzungen ihrer betrieblich erforderlichen Neuausrichtungen, in Aussicht stellen.

Zur Sicherung der baulichen Weiterentwicklung im Gesamtbereich „Steigäcker“ und somit zur Standortsicherung in der Gemeinde insgesamt wird die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Der gewerbliche Entwicklungsbereich „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ bietet, gemeinsam mit den jetzt geplanten Teilbereichen für handwerkliche Nutzungen, hierfür ein nicht bebautes Flächenpotential an, das im Hinblick auf seine Größenordnung wie auch ortsnahe und verkehrsgünstige Lage, einen optimalen Einstieg für betriebliche Erweiterungen in neuzeitlich geforderten Nutzungstiefen darstellt.

Begründet durch die an die Gemeinde Balgheim, durch ortsansässige Gewerbetriebe, herangetragenen Ansiedlungswünsche hält der Gemeinderat es für erforderlich, dass Nutzungstiefen auch im Hinblick auf Höhenentwicklungen künftiger gewerblicher Anlagen und Einrichtungen in Teilbereichen neu zu formulieren sind. Ein wesentlicher Grund hierfür ist insbesondere darin zu sehen, dass Produktionsstätten künftig auch aus betrieblichen Gründen teilweise in Geschossen, flächensparend übereinander eingerichtet werden sollen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass analog den Lebenszyklen eines Produktes auch gewerbliche Produktionsanforderungen konkreten betriebswirtschaftlichen Lebensphasen unterliegen und zeitentsprechend zu gewichten sind.

Mit der Planaufstellung möchte der Gemeinderat diesen neuzeitlichen Anforderungen entsprechen um insbesondere die bereits im Ort vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplätze zu erhalten und darüber hinaus weite entwickeln zu können.

Der Flächenanteil des beabsichtigten Bereiches für eine kleinmaßstäbliche Wohnbauentwicklung im nördlichen Bereich des Plangebietes soll mit der Gesamtentwicklung „Steigäcker“ sowohl im Erweiterungsbereich, wie auch mit den angrenzenden Nutzungsformen und Nutzungstiefen verträglich ausgeformt und umgesetzt werden.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am **21.01.2013** den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ gefasst und anschließend dem Entwurf zugestimmt, sowie beschlossen, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 durchzuführen. Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme entsprechend § 4 Abs.1 (BauGB) geben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a (BauGB) zur Aufarbeitung der Frage durchgeführt, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden und verfügbar sind. Eine „Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB wird **nach** Erlangen der Rechtskraft erstellt und dem Planwerk beigelegt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan der „Vereinbarten VG-Spaichingen“

Im rechtswirksamen „Flächennutzungsplan 2020 der „Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“, in der Fassung der 4. Fortschreibung sind die zur Überplanung anstehenden als Bereiche als Flächen für gewerbliche Entwicklungen dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und dessen Festsetzungen zu künftigen städtebaulichen Nutzungen (Gewerbegebiet und Mischgebiet,) wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur in Teilbereichen entsprochen.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen bei der Verwaltungsgemeinschaft eine diesbezügliche Fortschreibung des FNP zu beantragen und den Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ in einem parallel hierzu verlaufenden Verfahren weiter zu entwickeln.

3.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Im Regionalplan ist die „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ ist die Gemeinde Balgheim als Ort mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Hierbei ist die Gemeinde dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen mit Mittelzentrum Tuttlingen-Rottweil und Unterzentrum Spaichingen zugeordnet.

Der Bebauungsplan respektiert die Rahmenvorgaben des Regionalplanes.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der beabsichtigte Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I, II, III**“ greift mit seinem Geltungsbereich in Teilbereichen in den seit 08.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan „Steigäcker III/Änderung Steigäcker I, II“ und in den Bebauungsplan „Hinter der Bind“ (genehmigt am 02.09.1986) ein.

Er ersetzt hierbei im Überlappungsbereich dessen bisher rechtskräftig bestehende zeichnerische und textliche Festsetzungen und Vorschriften.

3.4 **Wasserschutzgebiet Zone III „Egelsee für Tiefbrunnen I und II“**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“.

Der Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ berücksichtigt und beachtet die einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGBl.I S 2585).

3.5. **Altablagerungen, Altlasten**

Im Geltungsbereich des Plangebietes „**Steigäcker Nord-Änderung Steig-Äcker I,II,III-Erweiterung**“ besteht, gemäß der „Historischen Erhebung altlast verdächtiger Flächen im Landkreis Tuttlingen“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

Altstandorte mit Einstufung als „B-Standorte“ sind nicht bekannt.

4. **Plangebiet, Bestand**

4.1 **Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Balgheim und grenzt im Osten direkt an die freie Flur an.

Im Westen und Süden schließt der Planbereich sich nahtlos an bereits bestehende überwiegend gewerblich zu nutzte Flächen an, die größtenteils bereits bebaut sind.

Der Bebauungsplanentwurf „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ stellt die östliche Abrundung dieses umfangreichen gewerblich zu nutzenden Entwicklungsbereiches der Gemeinde Balgheim dar.

4.2 **Räumliche Merkmale**

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Höhenlage ca. m ü. NN im Norden, ca. 702,50 m ü. NN.

Länge Nord-Süd: im Mittel ca. 190 m

Länge Ost-West : im Mittel ca. 160 m.

Das Plangelände fällt von Norden nach Süden hin um ca. 8 m ab.

5. **Planungskonzept**

5.1 **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung wird wie folgt beschrieben:

Im Süden : Ortsstraße „Steigäcker“

Im Osten : Flst. 1859/1, 1862 u. 1863,

Im Norden : Ortsstraße „Schulstraße, Südl. Trennstück von Flst. 1928
südl.Trennstück von Flst. 1930

Im Westen : Flst. 1875/1, 1875/2, Teilstück Str. Steigäcker,
Flst. 1896, Flst. 1999/1, Flst. 1895, Flst. 1894

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim hat den Geltungsbereich des des Bebauungsplanes „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ unter Einbeziehung der Vorgaben des FNP so gefasst, dass die gemeindlich angestrebten Ziele einer neuzeitlich ausgerichteten und mit dem Umfeld verträglichen Weiterentwicklung des Gesamtbereiches „Steigäcker“ erreicht werden können.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle von bisher bestehenden gewerblich geprägten Nutzungsformen und der freien Feldflur.

Die baulichen Strukturen der im Umfeld bereits realisierten und mit max. 10 m Höhenentwicklung festgesetzten gewerblichen Anlagen und Einrichtungen prägen den Charakter des Gesamtentwicklungsbereiches „Steigäcker“. Mit dem künftigen Bebauungsplan werden diese vorhandenen gewerblichen Strukturen aufgenommen und für die Planbereiche Mischgebiete und Gewerbegebiete durch entsprechende Festsetzungen fortgeschrieben.

Hierbei werden künftige max. Höhenentwicklungen von baulichen Anlagen von bisher 10,00 m auf 12,00 m erweitert.

Einen wesentlichen Grund hierfür sieht der Gemeinderat darin, dass Produktionsstätten künftig auch aus betrieblichen Gründen teilweise in Geschossen flächensparend übereinander eingerichtet werden können.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass analog den Lebenszyklen von Produkten auch gewerbliche Produktionsanforderungen konkreten betriebswirtschaftlichen Lebensphasen unterliegen und zeitentsprechend zu gewichten sind.

Entgegen den bisher, im jetzt zu ändernden Teilbereich der geplanten Gewerbeflächen, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Nutzungstiefen, sieht die Neuplanung künftige Beschränkungen vor.

Der Gemeinderat beugt hierbei objektiv möglichen Fehlentwicklungen vor die auf Grund neuester Rechtsprechungen auftreten können.

Insbesondere reagiert der Gemeinderat damit auf zunehmende Anlagen für Einrichtungen von verschiedenartigen Vergnügungsstätten aller Art die damit vollständig ausgeschlossen werden können.

Die im Planbereich festgesetzten „Mischgebietsflächen“ entsprechen den Anforderungen des ansiedlungsbereiten Handwerkes und fügen sich durch die Begrenzung der künftig zulässigen max. Gebäudehöhen in Verbindung mit Zweigeschossigkeit von baulichen Anlagen in eine weiterhin gewollte harmonische Höhenentwicklung ein. Mit den vom Gemeinderat beabsichtigten Einschränkungen von Nutzungstiefen nehmen die vorgesehenen Mischgebietsflächen Rücksicht auf die angrenzend bestehenden neu festzusetzenden Gewerbeflächen. Hierbei bleibt jedoch sichergestellt, dass der Charakter der künftig gewollten Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO gewährleistet bleibt.

5.3 Verkehrserschließung

5.3.1 Fahrverkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Steigäcker“ sowie über die noch herzustellende Erweiterung des Straßenstückes „Schulstraße“. Über diese Straßenlinien wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Zur Inneren Verkehrserschließung sieht die Planung eine Erschließungsstraße mit einem Ausbauquerschnitt von 5,75 mit einem Notgehweg von 1m Breite, vor.

Die Planung sieht jedoch die Ausweisung eines einseitigen, straßenbegleitenden Gehweges entlang der neu herzustellenden „Schulstraße“ vor. Mit den bereits bestehenden und neu herzustellenden Straßenteilen kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen sicher und leicht aufgenommen und abgeleitet werden.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Gemeinderat hat mehrheitlich entschieden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Steigäcker Nord-Änderung Steigäcker I,II,III**“ keine öffentlichen Stellplätze auszuweisen. Vielmehr soll der ruhende Verkehr vollständig auf privaten Grundstücken verlagert bleiben.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr wird nicht über den Planbereich geführt. Haltestellen sind in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet im zentralen Ortsbereich eingerichtet.

5.3.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Planbereich wird über die von West nach Ost verlaufenden Feldwege (Verlängerte „Schulstraße“ und Straße „Steigäcker“ tangiert. Insgesamt ist der zentrale Planbereich hiervon nicht betroffen.

5.3.5 Fußgänger

Der Gemeinderat beabsichtigt eine sichere Anbindung des Planbereiches an das örtliche Gehwegnetz im Zuge der neu herzustellenden Erweiterung „Schulstraße“ durch einen einseitigen, straßenbegleitenden Gehweg zu gewährleisten.

Nach derzeitiger Prognostizierung wird vom Gemeinderat, entsprechend dem Ergebnis seiner Abwägung, im zentralen Planbereich die Ausweisung eines zusätzlichen Gehweges nicht für erforderlich angesehen.

5.4 Flächengliederung

Bruttobauland (Geltungsbereich des B-Plan)	37.297 m ²	100,0 %
a) Eingeschränktes Gewerbegebiet	23.501 m ²	63 %
b) Mischgebiet	4.818 m ²	13 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.015 m ²	8 %
Grünflächen / Gräben	1.626 m ²	4 %
Sportanlage	4.336 m ²	12 %

5.5 Technische Infrastrukturen**5.5.1 Abwasser, Niederschlagswasser**

Auf Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser ist jeweils entweder dem Entwässerungsgraben im östlichen Planbereich oder der Kanalleitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer im Bereich der Ringstraße zuzuführen.

Oberflächenwässer z.B. aus Straßen, Umschlagplätzen, Höfen sowie Stellplätzen und ähnlichen befestigten Flächen sind über separate Kanalleitungen abzuleiten und dürfen weder dem Entwässerungsgraben zugeleitet noch zur Versickerung gebracht werden.

Die Ortskanalisationen sind ausreichend dimensioniert um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos ableiten zu können. In der Kläranlage der Gemeinde Spaichingen werden die aus der Gemeinde Balgheim anfallenden Abwässer gereinigt.

Diese Kläranlage hält ausreichend Kapazitäten vor um die durch Planrealisierung zusätzlich anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können.

Je Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten. Alternativ kann eine offene Rückhaltung erfolgen.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:

Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 10 x 1/3 ; das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden. Diese Festsetzung wird zusätzlich privatrechtlich abgesichert.

5.5.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist, gemäß Prüfung durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet. Der Gemeinderat hat beschlossen im Zuge der Erschließung des Plangebietes, in zentraler Lage, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr einen Überflurhydranten zu installieren.

5.5.3 Elektrizitätsversorgung

Die EnBW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt. Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der EnBW aufgestellt. Freileitungen sind nicht zulässig.

5.5.4 Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telecom, T-Com gewährleistet eine durch Planrealisierung notwendig werdende zusätzliche Fernmeldeversorgung durch Erweiterung ihrer bestehenden Fernmeldelinien.. Neu herzustellende Fernmeldeverbindungen müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartieres geschaffen. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die teilweise vorhandene gewerbliche Nutzung des angrenzenden Areales aufgenommen und unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, Planungen und Rechtsprechungen im Zuge der weiteren Entfaltungsvorstellungen für den Planungsraum „Steigäcker“ fortgeschrieben.

Der Bereich „Gewerbegebiet“ wird hierbei insoweit eingeschränkt, dass Einkaufszentren, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke nicht zulässig werden, um ungewünschte Spannungen durch störungsintensive Nutzungen und/oder übermäßiges Verkehrsaufkommen auszuschließen.

Mit gleicher Begründung hat der Gemeinderat sich dafür entschieden, dass das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die durch Artikel 5 Abs 13 des Gesetzes vom 24.02.2010 geändert worden ist nicht zulässig sind.

Zusätzlich schließt der Gemeinderat Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aller Art, auch in Form von Gewerbetrieben, aus.

Zur weiteren Vermeidung von künftig ungewünschten Spannungen hat sich der Gemeinderat in den Bereichen des Mischgebietes ebenfalls für Einschränkungen entschieden. Trotz dieser getroffenen Einschränkungen bleiben die typischen Gebietscharakterisierungen der jeweiligen Nutzungsbereiche erhalten.

Ausgeschlossen bleiben Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Diese Nutzungsformen entsprechen nicht den vom Gemeinderat gewollten städtebaulichen Entwicklungszielen im dortigen Bereich.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“.

Der Bebauungsplan „**Steigäcker Nord-Änderung I,II,III**“ berücksichtigt und beachtet die einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGI. I S 2585) und schließt insbesondere auch Anlagen und Einrichtungen für Tankstellen aus.

Zur weiteren Sicherung künftiger Umweltqualitäten setzt der Gemeinderat fest, dass auch in den Planbereichen „Mischgebiet“ künftig Vergnügungstätten aller Art, sowie Spielotheken, Diskotheken u. Wettbüros, diese auch in Form von Gewerbetrieben nicht zulässig sind.

Der Gemeinderat hat die in den Teilbereichen „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ die jeweils getroffenen Einschränkungen so gefasst, dass für den gesamten Entwicklungsbereich „**Steigäcker Nord- Änderung I,II,III**“ auch künftig ausreichende Umfeldqualitäten zur Verfügung stehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Die Festsetzungen zu Geschosshöhen und Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der vom Gemeinderat angestrebten Nutzungen u. unterstützen die gewollten Proportionen von künftigen Baukörpern.

Der Gemeinderat orientiert sich bei den Festlegungen für Grund- und Geschossflächen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die hierbei festgesetzten Werte entsprechen heutigen Nutzungsvorstellungen und erlauben insbesondere auch spätere Nachverdichtungen.

Die Bebauungsplanung eröffnet mit den festgesetzten Höhenentwicklungen in den Teilbereichen der Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen damit auch Möglichkeiten für kompakte und flächensparende Bauformen, da teilweise die Produktionsschienen auf mehreren, übereinander liegenden Gebäudeebenen aufgenommen werden können.

Durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit teilweiser Festlegung von Geschosshöhen wird das Prinzip der Zweigeschossigkeit für das gesamte Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Damit erreicht der Gemeinderat, dass künftige bauliche Anlagen sich in die örtliche Geländesituation einfügen und damit mit dem Landschaftsbild als ver- und erträglich einzustufen sind.

Mit der Festsetzung „a“ („abweichende Bauweise“ im Sinne einer offenen Bauweise), wobei Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind, wird den Bereichen der geplanten Gewerbeentwicklung die vom politischen Gremium gewollte bauliche Nutzungsentfaltung zugeordnet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Balgheim erkennt damit die Vorzüge, von additiv zu errichtenden baulichen Anlagen an, da hierbei einzelne Funktionseinheiten, ihren Anforderungen entsprechend, ausgeformt u. zu flächigen Komponenten wirtschaftlich zusammengefasst werden können. Mit diesen Vorgaben eröffnet die Gemeinde künftigen gewerblichen und handwerklich orientierten Nutzern die Möglichkeit ihre baulichen Einheiten und Produktionsschienen separat entwickeln, erweitern und austauschen zu können.

Mit diesen Rahmenvorgaben erreicht die Gemeinde ein hohes Maß an effizienter Ausnutzung der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke und damit eine flächensparende Bauweise.

Übermäßige Geländeausformungen und Anböschungen von Freiflächen werden zur Förderung eines positiven Siedlungsbildes durch entsprechende Einschränkungen und Festsetzungen ausgeschlossen.

6.3 Stellung von baulichen Anlagen

Hauptgebäudefirstrichtungen sind entsprechend den im „Gemeinsamen“ Zeichnerischen Teil dargestellten Alternativen frei wählbar.

6.4 Garagen, Carports, Standorte,

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen wie z.B. Platz für Schneeablagerung im Winter, Schaffung von ausreichenden Garagenvorplätzen sowie übersichtliche Ein und Ausfahrten.

Der Gemeinderat hat sich hierzu mehrheitlich entschlossen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen und in der Planung keine öffentlichen Stellplatzflächen auszuweisen.

Insgesamt sind deshalb Abstellmöglichkeiten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, und/oder der Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs auf den davorliegenden Erschließungsstraßen nicht beeinträchtigen.(Siehe auch Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Ziffer 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom Gemeinderat beschlossen worden,

6.6 Von einer Bebauung und sonstigen Nutzung freizuhaltende Flächen

Den Erfordernissen der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen entspricht der Gemeinderat mit den gemäß Ziffer 8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Beschränkungen.

6.7 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

6.7.1 Kompensationsmaßnahmen, Pflanzgebote, Pflanzarten

Die zur Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich Verringerung und Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich sind macht sich der Gemeinderat zu Eigen und trifft hierzu die Festsetzungen, entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung, des Umweltberichtes und dem daraus resultierenden Grünordnungsplan.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Der Gemeinderat hat sich entschlossen hinsichtlich Dachformen und Dachneigungen eine große Bandbreite zuzulassen um neuzeitlichen Anforderungen von gewerblichen Investoren und privaten Bauherren entsprechen zu können.

Zum Schutz des Bodens und zur Beachtung des Wasserschutzgebietes („Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“), das durch die Planung berührt ist, schließt der Gemeinderat unbehandelte metallgedeckte Dächer generell aus.

7.2 Gebäudehöhen

Die bisher im Gesamtenwicklungsbereich „Steigäcker“, sowohl im bereits reasierten wie auch in noch nicht bebauten Bereichen zulässigen Höhenausformungen von baulichen Anlagen entsprechen insgesamt einer 2-geschossigen Größenordnung.

Der Gemeinderat setzt mit seinen Vorgaben den Charakter dieser Struktur fort.

Für den Bereich der künftig möglichen Gewerbe- und Mischgebietenentwicklungen setzt das Gremium ein um 2,0 m erhöhtes Maß für Anlagen, von bisher 10,0m auf max. 12,0m Höhe fest, damit Produktionen auch in einer oberen Etage möglich werden um somit dem gemeindlichen Ziel einer neuzeitlichen, flächensparenden Baumöglichkeit zu entsprechen.

7.3 Werbeanlagen, Niederspannungs- u. Fernmeldefreileitungen

Der Gemeinderat entscheidet sich für eine kleinmaßstäbliche und sensible Ausgestaltung künftiger Werbeanlagen. Er nimmt hierbei Rücksicht auf die Empfindlichkeit des Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Feldlage.

Auf der Grundlage der Rücksichtnahme auf diese optisch sensible Situation des Planbereiches hat sich der Gemeinderat für diese Vorgaben entschieden.

Mit gleichlautender Begründung schließt der Gemeinderat die Aufstellung von oberirdischen Gas- und/oder Öltanks aus.

7.4 Außenantennen, Solaranlagen

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Send- und Empfangsanlagen schließt das politische Gremium ebenfalls aus, da es hierfür keine Notwendigkeit erkennen kann.

Es erkennt jedoch die Erfordernisse einer alternativen Energiegewinnung und entscheidet sich für die Zulassung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, sofern diese in oder auf Dach-bzw. Wandflächen sowie parallel hier zu angeordnet werden.

7.5 Einfriedungen

Für die Bereiche „Gewerbe“-und „Mischgebiet“ erkennt der Gemeinderat deren unter Umständen erhöhte Schutzbedürftigkeiten und entscheidet sich für die Zulässigkeit von Einfriedungen in metallischer Ausführung bis zu einer max. Zaunhöhe von 2,0 m. Für besonders zu schützende Teilbereiche können Zaunanlagen dort auch ausnahmsweise über dieses Maß hinaus zugelassen werden.

Einzäunungen im Bereich des als „Private Grünfläche“ festgesetzten Teilbereiches sind bis max.5,0 m hohe Einfriedungen zulässig.(Tennisgelände).

7.6 Abwasser, Niederschlagswasser

Sammlung und Ableitung von anfallendem Schmutz-, sowie Oberflächenwasser von Straßen und sonstigen befestigten Flächen sowie Niederschlagswasser aus Dachflächen erfolgen unter absoluter Rücksichtnahme auf die durch die Planrealisierung betroffene „Wasserschutzgebietszone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I und II“ unter strikter Beachtung der einschlägigen Schutzbestimmungen (WHG § 51 BGBi. I S. 2585). In den Örtlichen Bauvorschriften hat der Gemeinderat die wesentlichen, insgesamt hierfür erforderlichen Maßnahmen u. deren Genehmigungswege festgesetzt.

7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geologie

Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Planaufstellung intensiv mit dem Umgang von etwa beabsichtigten Aufschüttungen und Abgrabungen im Planbereich befasst.

Der im anstehenden Hangschutt und Hanglehm, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird, kann bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, instabil werden und zu Rutschungen führen.

8. Hinweise

8.1 Außenleuchten

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes **„Steigäcker III-Erweiterung“** beabsichtigt die Gemeinde Außenleuchten so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkungen auf Insekten ausüben, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen

8.2 Duldung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen

Zur grundstücksrechtlichen Absicherung haben Grundstückseigentümer technisch bedingte Randbefestigungen in ihren, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, zu dulden (in Beton versetzte Randeinfassungen und für Beleuchtungsmastfundamente..

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Zuge der Entwurfsaufstellung

9.1 Umweltbezogene Auswirkungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauNVO durchgeführt. Die hierin ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht bewertet und der naturschutzrechtlich erforderliche Umfang wurde im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG ermittelt. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden, entsprechend den durchgeführten Abwägungen Maßnahmen vorgeschlagen, die während der Entwurfsaufstellung in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Gemeinderat beachtet durch die in der Planung getroffenen Festsetzungen und Vorschriften die Notwendigkeit eines sparsamen Umganges mit der zur Verfügung stehenden Gesamtentwicklungsfläche „Steigäcker“. Die Gemeinde beschränkt sich mit der beabsichtigten Entwicklung, auch in diesem Ortsbereich, bewusst auf den Eigenbedarf. Der Gemeinderat setzt sich intensiv mit den im Planbereich kokurrierenden Nutzungsarten auseinander und stimmt gleichzeitig deren Nutzungstiefen in einem ver- und erträglichen Maße gegeneinander und untereinander rücksichtsvoll ab

9.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

Mit Umsetzung der im Zuge der Planrealisierung gewollten inneren Erschließungsanlage des Bebauungsplanes **„Steigäcker Nord-Änderung I,II,III“** werden die bisher durch die Gemeinde bereits dort erstellten Erschließungsanlagen im Bereich „Steigäcker“ nachvollziehbar erweitert und leistungsstark ergänzt und vervollständigt.

Stand : 05.12.2014

Begründung Seite 16 von 16

Damit kann die Gesamtinfrastruktur des Entwicklungsbereiches „Steigäcker“ die ihr insgesamt zuzuordnenden Aufgabenbereiche sicher und schadlos übernehmen.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Balgheim, den 16.12.2014

.....
Helmut Götz
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den 05.12.2014


.....
Dietmar Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart