



Gemeinde Irndorf
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Buigen Nord“

Begründung

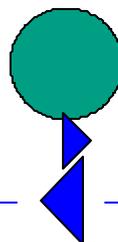
gemäß § 2a BauGB

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2019

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Plangeber: **Gemeinde Irndorf**

Eichfelsenstraße 22
78597 Irndorf

Telefon 07466 / 227
Telefax 07466 / 1631
Mail: info@irndorf.de

Auftragnehmer: **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch

Telefon 07157 / 8265
Telefax 07157 / 8230
Mail: grosse_scharmann@t-online.de

Planungsstand: 25.04.2019

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Buigen Nord“ besteht aus folgenden Planteilen

- **zeichnerischer Teil im M 1:500 vom 25.04.2019**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen vom 25.04.2019**
- **Örtlichen Bauvorschriften vom 25.04.2019**

und den Anlagen

- **Anlage 1.1**
Begründung vom 25.04.2019
- **Anlage 1.2**
Umweltbericht (UB) mit Umweltprüfung vom 25.04.2019
(als Teil der Begründung)
- **Anl. 1 zum UB**
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG vom 25.04.2019
- **Anl. 2 zum UB**
Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet “Südwestalb und Oberes Donautal”
(Gebietsnummer 7820-441) und artenschutzrechtliche Vorprüfung von September 2018
- **Anl. 3 zum UB**
Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet “Südwestalb und
Oberes Donautal” (Gebietsnummer 7820-441) vom 21.09.2018
- **Anlage 1.3**
Zusammenfassende Erklärung vom 22.05.2019

Verweis auf genannten Verordnungen und Normen:

Beigefügt

- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlägen vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Nicht beigefügt:

- DIN 18920

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	7
2	Bestehende, formell übergeordnete Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm 2002	8
2.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
3	Bestehende Fachplanungen	9
3.1	Umweltbericht zum FNP	9
4	Städtebauliche Planungskonzeption	10
4.1	Nutzung und Struktur	10
4.2	Erschließung und Verkehr	10
4.2.1	Erschließungskonzept	10
4.2.2	Grenze der Ortsdurchfahrt	10
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	11
4.4	Energiekonzept	11
4.5	Entwässerungskonzept	11
4.5.1	Entwässerung von Niederschlagswasser	11
4.5.2	Entwässerung von Schmutzwasser	12
4.5.3	Entwässerung von Niederschlagswasser	12
4.6	Sonstige Versorgung	13
4.6.1	Elektrizität	13
4.6.2	Gasversorgung	13
4.6.3	Telefon	13
4.6.4	Wasserversorgung	13
4.6.5	Müll und Wertstoffe	13
5	Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	14
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	16
5.1.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	16
5.1.4	Verkehrsflächen	17
5.1.5	Versorgungsanlagen und -leitungen	17
5.1.6	Grünflächen	18
5.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.1.8	Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20

5.2	Örtliche Bauvorschriften	21
5.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
5.2.2	Werbeanlagen	21
5.2.3	Einfriedungen	21
5.2.4	Herstellung von Stellplätzen	21
5.2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser	22
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
5.4	Hinweise	22
6	Verfahren und Abwägung	25
6.1	Aufstellungsbeschluss	25
6.2	Frühzeitige Beteiligung	25
6.2.1	Frühzeitige Beteiligung von 2011.....	25
6.2.2	Erneute Frühzeitige Beteiligung von 2018.....	25
6.3	Förmliche Beteiligung	27
6.3.1	Öffentliche Auslegung.....	27
6.4	Satzungsbeschluss	28
6.5	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans	28
7	Durchführung und Kosten	29
7.1	Flächenbilanz	29
7.2	Bodenordnung	29
7.2.1	Grundbesitzverhältnisse	29
7.2.2	Umlegung.....	29
7.3	Kosten	29
7.4	Zeitliche Realisierung	30
8	Umweltbericht mit Umweltprüfung	30

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerblichen Baufläche „Buigen“ sind zwei Betriebe, ein Holzbauunternehmen und ein medizintechnisches Unternehmen, ansässig.

Das Holzbauunternehmen hat eine betriebliche Erweiterung durch den Bau einer Produktionshalle nördlich des zuvor bereits vorhandenen Gebäudeareals vorgenommen. Dazu wurde ein Grunderwerb durchgeführt. Im August 2011 wurde das Baugesuch vorgelegt. Auch das medizintechnische Unternehmen verfolgt mittel- bis langfristige Entwicklungspläne, die zu einer Erweiterung baulicher Anlagen führen werden.

Die Gemeinde Irndorf beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Buigen Nord“ den am Ort seit Jahren ansässigen und für die Gemeinde bedeutenden Gewerbebetrieben Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung im Umfeld zu den heutigen Unternehmensstandorten bereit zu stellen. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan „Buigen Nord“ aufgestellt werden.

Für die Gemeinde besteht ein großes öffentliches Interesse am Planvorhaben. Vorhandene Arbeitsplätze können so gesichert werden. Durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe können weitere Arbeitsplätze in Irndorf geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

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

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buigen Nord“ sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Förderung der Wirtschaft, besonders der mittelständischen Struktur;
- Schaffung von Arbeitsplätzen zur Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.;
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß;
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich, mit Ausnahme der Straßen- und Wegparzellen, in privatem Eigentum.

Das Plangebiet „Buigen Nord“ ist aktuell als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu definieren. Es liegt außerhalb von Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im am nördlichen Rand der Ortslage Irndorf. Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbebetriebe ansässig. Auf der Ostseite des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 5902 / Hardtstraße nach Nordwesten und zweigt dann nach Nordosten Richtung Schwenningen ab. Am Abzweig führt eine Straße in südwestlicher Richtung über Gnadenweiler nach Bärenthal.

Auf der Südseite des Plangebiets grenzt das Wohngebiet um die Buigenstraße an. Über die Buigenstraße, mit einem schmalen kurzen Stichweg sowie über einen schmalen am Ortsrand zur Hardtstraße führenden Weg, waren bisher das Holzbauunternehmen und in Teilen auch das medizintechnische Unternehmen erschlossen. Das medizintechnische Unternehmen ist zudem unmittelbar an die Hardtstraße und über einen privaten Weg von Norden her angebunden.

Auf Höhe des Plangebietes ist auf der östlichen Seite der K 5902 ein Gewerbegebiet ausgewiesen – Bebauungsplan „Hardtstraße – Schwenninger Weg“ 1. Änderung und Erweiterung, rechtsverbindlich seit dem 24.06.2009.

Im Norden des Plangebietes führt ein landwirtschaftlicher Weg zu den Höfen „Waldhof“ und „Gehrenhof“ sowie in die Flur.

Das Plangebiet umfasst neben dem jeweiligen Betriebsgelände der beiden ansässigen Unternehmen Grünlandflächen und einen kleinen Obstbaumbestand mit Halbstämmen. An der Kreisstraße finden sich ein paar Straßenbäume. Das Plangebiet umfasst den Osthang eines kleinen nach Nordwesten ansteigenden Trockentals. Die Flächen im Plangebiet sind südwestexponiert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,34 ha. Aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Buigen Nord“ ergibt sich die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Für gewerbliche Zwecke

- Flst.-Nr. 270/2
- Flst.-Nr. 270/5
- Flst.-Nr. 272/1
- Flst.-Nr. 272/11
- Flst.-Nr. 273/3 (Weg)
- Flst.-Nr. 275/5
- Flst.-Nr. 276 (teilweise)
- Flst.-Nr. 451 (teilweise)

Für Zweck der Erschließung

- Flst.-Nr. 434 (Weg) teilweise
- Flst.-Nr. 3383/6 (K 5902 Hardtstraße) teilweise
- Flst.-Nr. 3383/26 (K 5902 Hardtstraße) teilweise

2 Bestehende, formell übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm 2002

Die Gemeinde Irndorf gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist. Irndorf zählt zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

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

2.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Die Gemeinde Irndorf erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist als sonstige Gemeinde ausgewiesen

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

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze zum allgemeinen Entwicklungsleitbild nach Plansatz 1.1:

- *„Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.*
- *Die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile sind abzubauen.*
- *Die natürlichen Lebensgrundlagen und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern.*
- *Die Verflechtung der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen ist weiter auszubauen.“*

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze zur landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit nach Plansatz 2.8:

- *„Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. a. an folgenden Grundsätzen orientieren: - bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.“*

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze der Freiraumentwicklung nach Plansatz 3.0:

- *„Die Freiraumstruktur der Region ist so weiter zu entwickeln, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt geschont werden und ausreichend große Gebiete für den Artenschutz, zur Hochwasserrückhaltung und zur Gliederung der Entwicklungsachsen erhalten bleiben.“*

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze für Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2:

- keine.

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze zur Energieversorgung nach Plansatz 4.2.1:

- *„Zur Verbesserung der Energie- und Emissionsbilanz der Region sollen Möglichkeiten zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur rationalen Energieverwendung stärker genutzt werden.“*

Die Gemeinde Irndorf ist im Regionalplan als Touristisches Zentrum ausgewiesen.

- *„Städte und Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur sollen als Touristische Zentren so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotential der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden.“*

2.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Donau-Heuberg (GVV Donau-Heuberg), genehmigt am 16.09.2011, ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Für die Erschließung benötigte Randflächen sind als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Derzeit befindet sich die 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Donau-Heuberg im Verfahren. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Buigen-Nord“ ist Bestandteil der 7. Fortschreibung.

3 Bestehende Fachplanungen

3.1 Umweltbericht zum FNP

Im Umweltbericht vom 30.08.2011 zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Donau Heuberg werden durch das Planvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden zur Bodenfunktion „Standort für natürliche Funktion“ und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt im Hinblick auf den Grünlandstandort und Obstbestand prognostiziert. Weitere prognostizierte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter können im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Diverse Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aufgeführt.

In der Gesamtbeurteilung wird das Planvorhaben als „Konflikt Gebiet“ bewertet. Hinsichtlich der Alternativenprüfung wird empfohlen: *„Ein alternativer Standort für die Erweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebes ist auf Grund der dann entstehenden Entfernung zwischen bestehendem Betriebsgebäude und der Erweiterung wirtschaftlich nicht zumutbar. Umsetzung des Gebietes unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen.“*

4 Städtebauliche Planungskonzeption

4.1 Nutzung und Struktur

Das bauliche Konzept sieht einen vollständigen Erwerb der künftig gewerblich nutzbaren Flächen durch die beiden im Gebiet ansässigen Betriebe, alternativ den Erwerb der Grundstücke für die beiden nördlichen Baufelder durch die Gemeinde zur Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender vor.

Im Süden wird ein zwischen 53 m und 63 m breiter Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Holzbauunternehmen hat sich verpflichtet, mit Erstellung eines geplanten Bauvorhabens für eine Produktionshalle, das bestehende Betriebsgebäude künftig nur noch als Lagergebäude und für Wohnzwecke zu nutzen. Das medizintechnische Unternehmen betreibt innerhalb des geplanten Mischgebietes ein Bürogebäude.

Alle übrigen Flächen sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Bereich erfolgt eine Eingrünung des Gewerbebestandes.

4.2 Erschließung und Verkehr

4.2.1 Erschließungskonzept

Die geplanten Baugrundstücke des Plangebietes werden künftig von Norden her über eine ca. 120 m lange Stichstraße, die mit einer Wendeschleife versehen ist, erschlossen. Die Erschließungsstraße bindet nördlich der heutigen Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Höfen an die K 5902 an. Der gewählte Knotenpunkt gewährleistet eine gute Einsehbarkeit in die Kreisstraße in beide Richtungen.

Die geplante Erschließung erhält folgenden Ausbaustandard:

- Fahrbahnbreite 6,50 m,
- Wendeschleife für Lastzüge (Rast 06),
- Beidseitig je 0,50 m Grünbankett.

Der zu den Höfen führende landwirtschaftliche Weg wird unmittelbar an die Erschließungsstraße angeschlossen. Ein heute von Norden zum medizintechnischen Unternehmen führender, privater Erschließungsweg soll aufgehoben werden. Das medizintechnische Unternehmen erhält eine unmittelbare Anbindung an die geplante Erschließungsstichstraße. Die heutige Anbindung an die Kreisstraße wird somit aufgehoben.

4.2.2 Grenze der Ortsdurchfahrt

Die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) im Zuge der K 5902 befindet sich heute am Abzweig des Birkenweges. Längs von Kreisstraßen besteht gemäß § 22 Abs. 1 StrG eine Anbaubeschränkung für Hochbauten jeder Art von 15 m.

Ein anbaufreier Streifen von 15 m lässt in diesem Bereich jedoch keine sinnvolle Ausgestaltung von gewerblich nutzbaren Flächen zu. Die OD-Grenze sollte deshalb bis nördlich der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Dadurch entfällt der anbaufreie Streifen auf Höhe des Plangebietes.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht den Erhalt der Bäume an der Straßenböschung der K 5902 vor. Der künftige gewerbliche Ortsrand soll im Norden durch Baum- und Heckenpflanzungen auf privaten Flächen eingegrünt werden. Weiterhin soll im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf öffentlicher Fläche ein großkroniger Baum gepflanzt werden, der auf Dauer einen ortsbildprägenden Charakter bekommen soll.

4.4 Energiekonzept

Auf Festsetzungen für ein Energiekonzept wird verzichtet. Die Nutzung von Dach- und Wandflächen für Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) wird empfohlen.

4.5 Entwässerungskonzept

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind die Grundzüge für die Grundstücksentwässerung festgesetzt. Einzelheiten sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

4.5.1 Entwässerung von Niederschlagswasser

4.5.1.1 Trennsystem

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Die beiden vorhandenen Betriebe verfügen über einen Anschluss an einen öffentlichen Mischwasserkanal (Bestandsschutz).

4.5.1.2 Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) hat sich in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg eine naturverträgliche Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser etabliert.

Nach § 45 b Abs. 3 WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind bzw. werden, versickert oder ortsnah in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften dürfen nicht eintreten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Bewirtschaftung anfallender Niederschläge in Versickerungs- und Retentionsbecken vorliegen.

Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlägen vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014, ist zu beachten.

4.5.1.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Kimmeridge-Massenkalke. Im Trockental finden sich Lehmfüllungen, die an den Hängen geringmächtiger werden.

4.5.2 Entwässerung von Schmutzwasser

4.5.2.1 Anschlusskanalisation

Die beiden im Plangebiet ansässigen Unternehmen sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Neuanschlüsse erfolgen den Schmutzwasserkanal. Darin sind Haushaltsabwässer und nicht erheblich verschmutztes gewerbliche Abwasser einzuleiten.

4.5.2.2 Stark verunreinigte gewerbliche Abwässer

Im Plangebiet anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen vor einer Einleitung in den Schmutzwasserkanal einer besonderen Behandlung durch eine private Abwasserreinigungsanlage. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt - abzustimmen.

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Irndorf, auf dem jeweils aktuellsten Stand, ist zu beachten.

4.5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

4.5.3.1 Allgemeines

Das Entwässerungskonzept zielt auf die schadlose Ableitung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser ab. Es setzt sich aus verschiedenen Einzelkomponenten zusammen.

4.5.3.2 Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Topografie nicht auszuschließen, dass Niederschlagswasser aus dem Außenbereich in das Plangebiet eintreten kann. Für die schadlose Beseitigung haben die im Plangebiet ansässigen Bauherrn selbst Vorkehrungen zu treffen.

4.5.3.3 Entwässerung von unbelasteten Niederschlagswasser

Anfallendes nicht schadstoffbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Darüber hinaus ist zur Rückhaltung der nicht versickerbaren Niederschlagsmenge auf den privaten Baugrundstücken ein ausreichendes Retentionsvolumen mit Sickervorrichtungen bereit zu stellen. Die Retentionseinrichtungen sind lediglich mit einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

4.5.3.4 Wasserdurchlässige Befestigungen

Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers sollen PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten, die gefahrlos entwässert werden können, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Nicht versickerndes Wasser kann breitflächig in den begrünten Seitenbereich abgeleitet oder anderweitig auf den Baugrundstücken versickert werden.

4.5.3.5 Entwässerung von belastetem Niederschlagswasser

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie durch LKW-Verkehr belastete Flächen sind in besonderer Weise zu sichern, so dass eine Gefährdung von Grundwasser, Boden und ggf. angeschlossenen Fließgewässern minimiert ist. Betriebliche Einrichtungen zur Reinigung regelmäßiger oder potentieller Verschmutzungen von anfallendem Niederschlagswasser sind vorzusehen.

4.6 Sonstige Versorgung

4.6.1 Elektrizität

4.6.1.1 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt derzeit durch die EnBW.

4.6.1.2 Straßenbeleuchtung und Kabelkästen

Im Plangebiet kann im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße eine Straßenbeleuchtung erstellt werden. Soweit private Anliegergrundstücke betroffen sind, sind die Beleuchtungseinrichtungen und Verteilerkästen vom Anlieger zu dulden.

4.6.2 Gasversorgung

Im Plangebiet ist keine Gasversorgung vorhanden oder vorgesehen.

4.6.3 Telefon

Das Plangebiet ist an das Telefonfestnetz angeschlossen. Versorgungsträger ist derzeit die Deutsche Telekom AG.

4.6.4 Wasserversorgung

4.6.4.1 Frischwasser

Das Plangebiet ist an das örtliche Wassernetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Hohenberggruppe. Sie kann mengenmäßig auch nach einem Ausbau des Gebietes sichergestellt werden.

Die im südwestlichen Teil des Plangebietes querende Wasserleitung der Gemeinde Irndorf wurde an die westliche Grenze des Plangebietes verlegt und verläuft dann innerhalb des schmalen Weges auf der Südseite des Plangebietes. Für den im Plangebiet verlaufenden Teil der Wasserleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Irndorf eingetragen. Das Leitungsrecht umfasst einen Streifen von je 2,5 m bis 3,0 m Breite, gemessen jeweils von der Leitungsachse (gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

Das im Plan eingetragene Leitungsrecht ermöglicht den Aufbau eines Leitungsnetzes für Frischwasser innerhalb des Plangebietes.

4.6.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung im Brandfall sichert der nördlich des Plangebietes befindliche alte Hochbehälter. Eine Löschwasserleitung führt vom Hochbehälter aus bis ca. 50 m nördlich an das Plangebiet heran (Zufahrt zum Gehrenhof). Der Anschluss erfolgt dort über einen Hydranten.

4.6.5 Müll und Wertstoffe

Die Abfuhr von Müll und das Einsammeln von Wertstoffen erfolgt durch ein im Auftrag des Landkreises Tuttlingen tätiges privates Unternehmen.

5 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und im südlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist die Schaffung optimaler Entwicklungs- und Produktionsvoraussetzungen innerhalb des Gewerbegebietes für die beiden ansässigen Unternehmen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie ggf. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind auch aus Sicherheitsgründen, sinnvoll. Die Wohnnutzungen müssen gegenüber dem jeweiligen Gewerbebetrieb aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im Mischgebiet sollen das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen untergebracht werden. Dazu zählen insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnnutzungen.

In der im geplanten Mischgebiet befindlichen Halle des Holzbauunternehmens wird künftig keine Produktion mehr stattfinden. Das Gebäude wird in Zukunft als Lagerhalle, im oberen Stock mit Wohnnutzung, betrieben. Dadurch wird das bestehende Konfliktpotential zur benachbarten Wohnnutzung entschärft.

Auch im Falle einer Rechtsnachfolge soll das Gebiet „Buigen Nord“ der Ansiedlung von Unternehmen mit mittlerem Flächenbedarf vorbehalten sein. Die Baugrenzen wurden im Bebauungsplan entsprechend definiert.

Aus der engen nachbarschaftlichen Verbindung zu Wohnnutzungen im Süden, Südosten und Südwesten des Plangebietes und landwirtschaftlichen Hofstellen im Nahbereich ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan eine Einschränkung der Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen vorgenommen worden.

Im Gewerbegebiet sind aus Immissionsschutzgründen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen, wegen der potentiellen Gefährdung des Grundwassers, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets für gewerbliche Nutzungen bleibt gewahrt.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus Gründen der Vorsorge im Hinblick auf den Grundwasserschutz auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind wegen zu befürchtender Lärmbelastungen im angrenzenden Wohngebiet besonders am Abend und in den Nachtstunden ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig. Auch hier bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes für Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gewahrt.

5.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl – GRZ und die Geschossflächenzahl – GFZ festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche überbaut werden kann, die Geschossfläche das Verhältnis von maximaler Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO).

Die **zulässige Grundfläche** errechnet sich aus den Anlagen und Gebäuden, weiterhin den Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Im Bebauungsplan „Buigen Nord“ erfolgt im Gewerbegebiet eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl. Bei den westlich gelegenen, talseitigen Baufeldern GE1 wurde mit einer GRZ 0,8 das Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Damit ist eine maximale bauliche Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen möglich.

Beim östlichen, entlang der Hardtstraße (K 5902) und topographisch höher gelegenen Baufeld GE2 wird aus städtebaulichen Gründen eine geringere bauliche Dichte im Rahmen einer GRZ 0,6 für notwendig erachtet. Die aufgelockerte gewerbliche Bebauung sichert zum einen eine gute Ausnutzung des jeweiligen Gewerbegrundstücks, bewahrt zum anderen aber den kleinstrukturierten dörflichen Charakter Irndorfs bei der Ortseinfahrt aus Richtung Schwenningen / Bärental.

Für das im südlichen Plangebiet, im Übergang zur Wohnbebauung um die Buigenstraße, ausgewiesene Mischgebiet MI wurde ebenfalls eine GRZ 0,6 festgesetzt.

Die auf den beiden westlichen Baufeldern GE1 ebenfalls als Höchstmaß festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 2,4 ermöglicht eine mehrgeschossige Bauweise, ohne sie jedoch zwingend vorzuschreiben. Bei dem an der Hardtstraße gelegenen Baufeld GE2 wurde die Geschossflächenzahl, analog zur GRZ, aus städtebaulichen Gründen auf eine GFZ 1,2 reduziert. Damit wird eine flexible bauliche Entwicklung, je nach betrieblichem Bedarf, ermöglicht.

Im Mischgebiet MI wird mit einer GRZ 0,6 ebenfalls das Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Es ergibt sich eine gewünschte vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet abgestufte Intensität der baulichen Nutzung. Die ebenfalls als Höchstmaß festgesetzte GFZ 1,2 ermöglicht eine optimale mehrgeschossige Bauweise. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Einschränkung von GRZ und GFZ besteht nicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen wurden für die tiefer gelegenen westlichen Baufelder im GE1 mit 12,00 m und für die höher gelegenen östlichen Baufelder entlang der Hardtstraße mit 9,00 m festgesetzt. Im MI wurden die maximalen Gebäudehöhen ebenfalls mit 9,00 m festgesetzt.

Wohngebäude sind im gesamten Plangebiet nur mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der im Bereich der jeweiligen Gebädefassaden gelegene höchste Punkt des natürlichen bzw. heute vorhandenen Geländes. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche diese Maße um höchstens 3,00 m überschreiten.

Die Erzeugung erneuerbarer Energie durch Photovoltaikanlagen soll in der südwestexponierten Hanglage gefördert werden. Photovoltaikanlagen sind daher auf 100 % der Dachfläche zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudehöhe ebenfalls um maximal 3,0 m überschreiten.

Die gewählten Gebäudehöhen ermöglichen eine sehr gute gewerbliche Nutzung, zugleich bleibt die Maßstäblichkeit der zulässigen Gewerbebaukörper innerhalb des dörflichen Umfeldes weitgehend gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 BauNVO). In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht die Festsetzung eine im Gewerbebau heute notwendige und sinnvolle Flexibilität.

5.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1.2.1 Bauweise

In dem räumlich eng begrenzten Plangebiet und seiner Lage in dörflichem Umfeld ist gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

5.1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 23 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beschreiben großzügige Baufelder, die im räumlich begrenzten Plangebiet eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Erstellung von Baukörpern und betrieblichen Erschließungsanlagen ermöglichen.

Der gewerblich nutzbaren Grundstücksteile innerhalb des Plangebietes werden eigentumsrechtlich nicht weiter aufgeteilt. Die beiden nördlichen Baufelder können von den beiden im Gebiet ansässigen Unternehmen zur betrieblichen Erweiterung erworben werden oder in dessen Eigentum verbleiben. Alternativ ist für die beiden nördlichen Baufelder der Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde zur Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender möglich.

Wegen des räumlich eng begrenzten Plangebietes und des länglichen Zuschnittes der beiden Baufelder wurden die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen eng beschränkt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfassen im Südwesten einen privat geplanten Retentionsbereich und dienen dort auch als Abstandsfläche zur angrenzenden Wohnbebauung.

Im nördlichen Bereich ist die erforderliche Grüneinbindung des Gewerbebestandes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher zu stellen. Entsprechende Breiten wurden vorgesehen.

5.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

Bei den Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist zu unterscheiden zwischen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, zur Ableitung von Abwasser erforderlich sind, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien umfassen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen sind in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1.4.1 Erschließungsstraße

Eine ca. 120 m lange Erschließungsstraße mit einer Wendeschleife, ausgelegt für Lastzüge, erschließt das Plangebiet von der K 5902 (Hardtstraße) aus, von Norden her. Die Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit jeweils randlichen Grünbanketten von je 0,50 m Breite. Die Fahrbahnbreite ist dem gewerblichen Verkehr angemessen.

Ein heute von Norden zum medizintechnischen Unternehmen führender, privater Erschließungsweg soll aufgehoben werden. Der Betrieb erhält eine unmittelbare Anbindung an die geplante Erschließungsstichstraße. Die heutige Anbindung an die Kreisstraße wird somit aufgehoben.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Ebenso sind unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite bis 0,30 m und einer Tiefe bis 0,60 m von den angrenzenden Grundeigentümern zu dulden. Die Streifen bleiben aber im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer.

5.1.4.2 Landwirtschaftlicher Weg

Der bestehende, zu den Hofstellen führende landwirtschaftliche Weg an der Nordgrenze des Plangebietes wird im Plangebiet auf bestehender Trasse an die geplante Erschließungsstraße angebunden. Die bisherige Zufahrt von der K 5902 in den Weg entfällt.

Im Plangebiet ist ein Grünbankett vorgesehen. Die Entwässerung des Weges erfolgt über das Grünbankett.

5.1.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5.1.5.1 Kabelkästen

Im Plangebiet ist, unmittelbar angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf den Anliegergrundstücken zu dulden. Die Festsetzung trägt dazu bei, die eigentliche Verkehrsfläche so schmal wie möglich halten zu können.

5.1.5.2 Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet ist, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, die Erstellung von Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden. Die Festsetzung trägt ebenfalls dazu bei, die eigentliche Verkehrsfläche so schmal wie möglich halten zu können.

5.1.5.3 Hausanschlüsse

Das Entwässerungskonzept sieht die gesetzlich vorgeschriebene getrennte Ableitung von Schmutzwasser und nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, im so genannten Trennsystem vor. Verschmutztes Abwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

5.1.6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung des Gewerbestandes im Bereich der Ortseinfahrt über die K 5902.

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas im Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Buigen Nord“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Im Rahmen des Planverfahrens ist daher zu prüfen, inwieweit diese Eingriffe vermieden oder minimiert werden können. Der Bebauungsplan hat Festsetzungen zu treffen, die einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen oder zu deren Ausgleich leisten. Darüber hinaus tragen die festgesetzten ökologischen Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Planungskonzeption bei.

5.1.7.1 Maßnahmen zur umweltverträglichen Entwässerung

Bauvorhaben im Plangebiet sind im Trennsystem zu entwässern. Das Trennsystem dient der Entlastung der Kläranlage und erhält deren Reinigungsleistung. Somit wird die Wasserqualität im angeschlossenen Fließgewässersystem gewahrt.

Nur das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie Oberflächenwasser von belasteten Verkehrsflächen soll über die bestehende Ortskanalisation der Kläranlage der Gemeinde zugeführt werden. Dabei bedürfen besonders wassergefährdende Abwässer vor ihrer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt - abzustimmen.

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gefährden die Wasserqualität in den angeschlossenen Fließgewässern. Sie sind deshalb, ebenso wie Fahr- und Abstellflächen für LKW, mit wasserdichter Oberfläche herzustellen. Zusätzlich sind die Flächen gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern. Die Flächen sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt an Vorkläreinrichtungen anzuschließen. Die Einleitung erfolgt in Ortskanalisation.

Unbelastetes oder gering belastetes Niederschlagswasser von Dächern und unbelasteten Hofflächen soll ohne Vorklärung über die belebte Bodenzonen auf den privaten Baugrundstücken versickert werden. Nicht unmittelbar zu versickerndes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Retentionseinrichtungen mit Sickervorrichtung zurück zu halten und dort weiter zur Versickerung zu bringen. Dazu sind ausreichend große Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Nur ein Notüberlauf darf an die Ortskanalisation angeschlossen werden. Da die Stressbelastung in der Kläranlage bei hohen Abflüssen bereits heute sehr hoch ist, ist eine streng gedrosselte Einleitung erforderlich.

Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999, in Kraft getreten am 1. Januar 2014 ist zu beachten (siehe Ziffer 4.5.1.2 Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser).

- *§ 1 (1) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.*
- *(2) Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.*
- *(3) Weiter gehende Anforderungen in Wasserschutz- und Quellenschutzgebietsverordnungen bleiben unberührt*

- *§ 2 (1) Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:*
 1. *Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,*
 2. *befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,*
 3. *öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,*
 4. *beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.*
- *(2) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.*
- *(3) Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 46 Absatz 4 Satz 3 WG gilt entsprechend.*

5.1.7.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Um den gesetzlich vorgeschriebenen schonender Umgang mit Boden zu gewährleisten sind Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens getroffen worden.

Bereits während der Bauphase sollen Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans gesichert werden. So können baubedingte Bodenverdichtungen vermieden werden.

Bodenfunktionen können nur bei einem sachgerechten Umgang mit Boden bestmöglich wiederhergestellt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind deshalb bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

5.1.7.3 Maßnahmen zum Schutz von Arten und Biotope

Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

Die Grünländer im Umfeld des Plangebietes beherbergen eine Vielzahl an Fluginsekten. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung verhindert unnötig hohe Mortalitätsraten unter den vorkommenden Insektenarten. Aufgrund des aktuell massiven Einbruchs bei Insektenvorkommen und Insektenarten besteht dazu eine hohe Notwendigkeit. Beleuchtung und Artenschutz stellen dabei keine Gegensätze dar. Die Anforderungen an eine effiziente Beleuchtung decken sich mit den Interessen des Naturschutzes. Lampen und Leuchten für eine umweltfreundliche Beleuchtung erweisen sich als energie- und kostensparend.

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

5.1.8 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzungen sind ein bedeutendes städtebauliches und landschaftliches Gestaltungsmittel (Übergänge, optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Zur Eingrünung des Gewerbegebietes, in dem auch relativ großvolumige Baukörper entstehen, sind Gehölzpflanzungen erforderlich.

Mit den Festsetzungen für Pflanzbindungen werden folgende Funktionen erfüllt:

- Eingrünung des Gewerbebestandes als städtebauliches Gestaltungsmittel;
- Schaffung von Lebensraum für Tiere und
- naturschutzrechtlicher Ausgleich.

5.1.8.1 Erhaltung von Bäumen – öffentlich – Pfb 1

Die auf einer Straßenböschung entlang der K 5902 stehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.1.8.2 Pflanzung von Bäumen – öffentlich – Pfg 1

Auf der öffentlichen Grünfläche, im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße, ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.1.8.3 Pflanzfestsetzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen Ortsrand sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Heckenpflanzungen gemäß Pflanzenliste C auf 30 % der im Plan als Flächen zum Anpflanzen gekennzeichneten Bereiche ergänzen die Eingrünung des Gewerbebestandes. Im Ortseingangsbereich von Irndorf soll, auch und besonders im Hinblick auf die touristische Bedeutung des Ortes, ein gut gestalteter Ortsrand entstehen.

5.1.8.4 Generelle Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 3

Stellplatzanlagen sollen mit Bäumen gegliedert, dabei optisch und ökologisch aufgewertet werden. Als quantitatives Maß soll mindestens pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste A gepflanzt werden. Damit sich die Bäume gesund und nachhaltig entwickeln können, muss die Größe der Pflanzfläche je Baum mindestens 10 m² betragen.

5.1.8.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Standortfremde Gehölze dürfen im Plangebiet nicht verwendet werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es besteht im Plangebiet kein Anlass bestimmte Dachformen oder Dachneigungen bindend festzusetzen. Dachformen oder Dachneigungen sind freibleibend.

Dacheindeckung und Fassaden sollen sich in der naturnahen und dörflichen Umgebung des Planvorhabens nicht durch grelle Farbtöne negativ hervorheben. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5.2.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Aus dem gleichen landschaftsästhetischen Gründen sind auffällige Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen im Mischgebiet nicht zugelassen.

5.2.3 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen von Baugrundstücken berücksichtigen die sich aus der Nachbarschaft der öffentlichen Straße ergebenden Anforderungen, des Weiteren die Sicherheitsstandards für einen Objektschutz. Kleinsäuger und Amphibien sollen jederzeit in der Lage sein, die Zaunanlagen zu passieren, daher ist ein Bodenabstand für Einzäunungen festgesetzt.

In der Baugenehmigung sind Abstände von Zäunen oder andere geeignete Maßnahmen zu treffen, die das gefahrlose und nicht behindernde Aufstellen von anfahrenden LKW vor den betrieblichen Einzäunungen und Toren ermöglichen.

5.2.4 Herstellung von Stellplätzen

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Private PKW-Stellplätze

Ziel ist es, so wenig Niederschlagswasser wie möglich aus dem Plangebiet abzuleiten. Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind deshalb PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster usw.) herzustellen.

Alternativ kann das auf PKW-Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden oder in Retentionseinrichtungen mit Versickerungseinrichtung zurückgehalten werden.

Private LKW-Stellplätze

Bei LKW-Stellplatzflächen besteht ein höheres Gefahrenpotential für einen betriebs- und unfallbedingten Eintrag mit Schadstoffen. Daher sind diese Flächen mit wasserdichter Oberfläche herzustellen. Technische notwendige Einbauten wie Ölabscheider sind mit dem Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt Tuttlingen abzustimmen.

5.2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser, insbesondere das erforderliche Retentionsvolumen, Menge und Ort der Einleitung in die öffentliche Kanalisation sowie die Erforderlichkeit, Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser, Sicherungsmaßnahmen usw., sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III bzw. III A (ungegliedert) des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ des Zweckverbandes Hohenberggruppe, Rechtsverordnung vom 10.04.1989. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten.

Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5.4 Hinweise

Abwassersatzung

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Irndorf, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

Niederschlagswasser aus dem Außenbereich

Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Topografie nicht auszuschließen, dass Niederschlagswasser aus dem Außenbereich in das Plangebiet eintreten kann. Für die schadlose Beseitigung haben die im Plangebiet ansässigen Bauherrn Vorkehrungen zu treffen.

Baugrund

Einzelheiten zum Bodenaufbau, zu den Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten und Bodenluftmessungen liegen nicht vor. Vor Gründungsarbeiten sind vom Bauherrn ggf. erforderliche gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

Geotechnische Hinweise des LGRB:

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welchen stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

Vom Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt wurden Anforderungen für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen aufgezeigt, die nachfolgend aufgelistet sind. Die Bauausführenden sind von den Vorgaben rechtzeitig zu informieren.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen. Sie darf nicht befahren werden.

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bau-schutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) wird verwiesen.

(Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt)

Sichtfelder und Grundstückszufahrten

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße K 5902 sind Sichtfelder zu beachten. Sie müssen von jeder die Sicht behindernden Bebauung, Bewuchs oder Nutzung freigehalten werden. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der K 5902 im Kreuzungsbereich ausgegangen. Weiterhin sind an der Straßeneinmündung sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

(Straßenverkehrsamt)

Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher ungekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn vor Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax. 0761/208-3599 oder E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretenden Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

(Regierungspräsidium Freiburg - LGRB)

6 Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss von 2011

Der Gemeinderat Irndorf hat in öffentlicher Sitzung am 15.09.2011 den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buigen Nord“ festgelegt und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneuter Aufstellungsbeschluss von 2018

Nachdem das Planverfahren einige Jahre geruht hatte und der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert worden ist, fasste der Gemeinderat Irndorf in seiner Sitzung am 06.03.2018 einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

6.2 Frühzeitige Beteiligung

6.2.1 Frühzeitige Beteiligung von 2011

In seiner Sitzung vom 01.12.2011 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans, Stand vom 01.12.2011, die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Irndorf am 15.12.2011 bekannt gemacht. In der Zeit vom 19.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Planaushang, Fassung vom 01.12.2011, durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 16.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 01.12.2011, aufgefordert.

6.2.2 Erneute Frühzeitige Beteiligung von 2018

In seiner Sitzung vom 06.03.2018 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans, Stand vom 20.02.2018, die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Irndorf am 22.03.2018 bekannt gemacht. In der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 20.02.2018, aufgefordert.

Abwägung Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat Irndorf befasste sich in seiner Sitzung am 22.01.2019 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- Der Gemeindeverwaltungsverband Donau-Baar-Heuberg empfiehlt den Gehweg entlang der Kreisstraße bis zur Einmündung „Zufahrt zu den Höfen“ vorzuziehen. Gemeinde: Der Anregung wird entsprochen.
Weiterhin wird angeregt 2 Vollgeschosse zuzulassen. Gemeinde: Der Anregung wird entsprochen.
- Das Landratsamt Tuttlingen / Landwirtschaftsamt fordert keine Umwandlung von Acker in Grünland bei naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen in Betracht zu ziehen. Gemeinde: Die Gemeinde wird versuchen, für den ökologischen Ausgleich Ackerflächen in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen. Eine Umwandlung von Acker in Grünland kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, zumal immer mehr Grünlandflächen als FFH-Mähwiesen ausgewiesen worden sind bzw. werden und somit als Ausgleichsflächen ausfallen.
- Das Landratsamt Tuttlingen / Straßenverkehrsamt weist darauf hin Sichtfelder an Einmündungen freihalten. Gemeinde: Der Anregung wird entsprochen.
- Das Landratsamt Tuttlingen / Straßenbaubehörde fordert, dass keine Einzelzufahrten von der K 5902 zugelassen werden und dies im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellt wird. Gemeinde: Die Zustimmung zur Anregung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die heute bereits genutzten Grundstückszufahrten von der K 5902 auch nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig sind. Entsprechend werden die Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt.
Weiterhin regt die Straßenbaubehörde an einen anbaufreiem Streifen von 15 m entlang der K 5902 im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Gemeinde: Die Gemeinde ist bestrebt, in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde, die OD-Grenze bis nördlich der geplanten Erschließungsstraße zu verlegen. Dadurch können die gewerblichen Bauflächen wirtschaftlich genutzt werden.
- Das Landratsamt Tuttlingen / Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass FFH-Mähwiesen betroffen sind und der Eingriff ist auszugleichen ist. Gemeinde: Die Kartierung der FFH-Mähwiesen erfolgt erst nach 2012. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des in Arbeit und in Abstimmung bei der UNB befindlichen gemeindlichen Ökokontos.
- Das Landratsamt Tuttlingen / Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass bauzeitliche Beeinträchtigungen auf Flächen außerhalb der jeweiligen Baufelder vermieden und das Schutzgut Boden auszugleichen ist. Gemeinde: Den Anregungen wird bzw. wurde bereits entsprochen.
Weiterhin empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt eine Liste mit Anregungen für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Gemeinde: Den Anregungen wurde in den Planunterlagen des Bebauungsplans bereits weitgehend entsprochen. Punktuell werden die Bebauungsplanunterlagen noch gemäß dem Maßnahmenkatalog des WWA ergänzt.
- Das Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung 2 Raumordnung regt an, die verkehrliche Erschließung so umplanen, so dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) und das Natura 2000-

Vogelschutzgebiet nicht mehr direkt betroffen sind. Gemeinde: Das LSG und das Natura 2000-Vogelschutzgebiet sind im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße minimalst betroffen, zumal sich in diesem Bereich bereits heute Erschließungsflächen befinden. Eine Verschiebung ist auch verkehrstechnisch nicht möglich und sinnvoll, da mit dem nach Osten führenden landw. Weg ein Kreuzungsbereich gegeben ist.

Weiterhin regt das Regierungspräsidium an ein belastungsarmes Wohnumfeld für benachbarte Wohngebiete und für landwirtschaftliche Hofstellen sicherzustellen. Gemeinde: Eine gewerbliche Entwicklung besteht im südlichen Bereich des Plangebietes seit langem. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird dieses wohngebietsnahe abgestuft. Neben Wohngebäuden und anderen Nutzungen sind gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende private Belange berücksichtigt:

- Ein Anlieger beantragt eine Änderung des Geltungsbereichs für eine 10 m breite Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu Flst.-Nr. 276. Gemeinde: Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist bereits eine 3,50 m breite Zufahrt dargestellt, die von der Gemeinde als ausreichend angesehen wird.
- Weiterhin wird vom Anlieger beantragt, eine Durchfahrtshöhe für 2 Bäume an der Zufahrt zu Flst.-Nr. 276 sicherstellen. Gemeinde: Zur geplanten 3,5 m breiten landwirtschaftlichen Zufahrt auf Flst.-Nrn. 276 beträgt der Baumabstand aktuell 3,50 m. Dieser wird im Bebauungsplan durch Verschieben der Bäume nach Osten vergrößert, so dass keinerlei Nachteile für die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen entstehen.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

6.3 Förmliche Beteiligung

6.3.1 Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Irndorf fasste in seiner Sitzung am 22.01.2019 den Auslegungsbeschluss. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Irndorf am 07.02.2019 bekannt gemacht. In der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 23.03.2019 fand die Öffentliche Auslegung statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15.02.2019 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Abwägung

In seiner Sitzung am 21.05.2019 befasste sich der Gemeinderat Irndorf im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- Das Landratsamt Tuttlingen regt an, das Verbot von Werbeanlagen nach Gewerbegebiet und Mischgebiet zu differenzieren.
- Das Landratsamt bittet um Vorlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu planexternen Maßnahmen.

In der Abwägung konnten insbesondere folgende private Belange nicht oder nur bedingt berücksichtigt werden:

- Eine Bürgerin mit einem Gewerbebetrieb im Plangebiet wünscht Planungsvarianten mit geringerer öffentlicher Verkehrsfläche und geringeren Beitragslasten zu erörtern; ehemalige Erschließungsvariante kommt in Betracht.

Gemeinde: Die verkehrsgerechte Erschließung der Baufelder 1 bis 4 erfordert die im Plan dargestellte Erschließungsstichstraße mit Wendeschleife. Sie stellt zugleich eine verkehrsgerechte Anbindung an die Kreisstraße dar.

Die Bürgerin regt weiter an, die Baufelder 5 und 6 als Gewerbegebiet festsetzen.

Gemeinde: Die Gemeinde plant im Plangebiet den künftigen Bedarf. Dieser besteht in einem Mischgebiet aus den Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe. Ziel und vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind dabei für das Mischgebiet gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bestehende gewerbliche Nutzungen haben Bestandsschutz.

Die Bürgerin regt weiterhin an, die Baufelder 3 und 4 zu einem Baufeld zusammen zu fassen.

Gemeinde: Das im Plan dargestellte Leitungsrecht zwischen der Hardtstraße und der geplanten Wendeschleife stellt die kürzeste (und damit voraussichtlich kostengünstigste) Möglichkeit dar, anfallendes Niederschlags- und Abwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet der Kanalisation in der Hardtstraße zuzuleiten. Eine alternative Entwässerung in der Linienführung der geplanten Erschließungsstraße zur Hardtstraße würde demgegenüber Investitionen für eine wesentlich längere Strecke erfordern, die aus heutiger Sicht, gegenüber der angestrebten Entwässerung, erhebliche (beitragspflichtige) Mehrkosten verursachen würde. An dem Leitungsrecht wird deshalb festgehalten.

Die Gemeinde ist jedoch bis zum Bau der geplanten Erschließungsstraße bereit, konkrete betriebliche Entwicklungsplanungen gegebenenfalls zu berücksichtigen. Dabei schließt sie auch eine Änderung des Bebauungsplans nicht aus.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

6.4 Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 21.05.2019 fasste der Gemeinderat Irndorf den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buigen Nord“, Fassung vom 25.04.2019.

6.5 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Buigen Nord“, in der Fassung vom 25.04.2019, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde Irndorf ortsüblich bekannt gemacht.

Nach erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Buigen Nord“ am in Kraft getreten.

7 Durchführung und Kosten

7.1 Flächenbilanz

Flächen	in m ²	in %
<u>Private Flächen</u>		
überbaubare Grundstücksflächen (= innerhalb Baugrenzen)	14.885	63,7
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6.215	26,6
Summe Private Flächen	21.100	90,3
<u>Öffentliche Flächen</u>		
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	35	0,1
Erschließungsflächen (Fahrbahn, Landwirtschaftlicher Weg)	1.480	6,3
Grünbankett	245	1,0
Öffentliche Grünflächen	505	2,2
Summe Öffentliche Flächen	2.265	9,7
Summe /Geltungsbereich des Bebauungsplans	23.365	100,0

7.2 Bodenordnung

7.2.1 Grundbesitzverhältnisse

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ganz oder teilweise betroffenen Flurstücke Nrn. 270/2, 270/5, 272/1, 272/11, 275/5, 276 und 451 befinden sich in Privatbesitz, teilweise im Eigentum der beiden ansässigen Unternehmen.

Die Flurstücke Nrn. 273/3 (Weg), 434 (Weg), 3383/6 (K 5902) und 3383/26 (K 5902) befinden sich im Eigentum der Gemeinde und des Landkreises Tuttlingen.

7.2.2 Umlegung

Zur Realisierung des Planvorhabens ist eine freiwillige Umlegung vorgesehen.

7.3 Kosten

Durch das Planvorhaben werden die in nachfolgender Tabelle geschätzten Erschließungskosten verursacht.

Erschließungsaufwand im Plangebiet	Öffentliche Kosten in € (brutto)
Straßenbau	
- Fahrbahn, Unterbau, Versickerungsmulden	
Landwirtschaftlicher Weg	
- Fahrbahn, Unterbau, Versickerungsmulden	
Entsorgung Schmutzwasser	
- Kanalsystem -	
Entsorgung Niederschlagswasser	
- RW-Kanal, offene Ableitungsgräben etc. -	
Versorgung Frischwasser	
- Anschluss, Frischwasserleitung -	
Verlegung Wasserleitung	
Sonstige Ver- und Entsorgung	
Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	
- Bepflanzungen, Einsaaten -	
Erschließungsaufwand gesamt	

7.4 Zeitliche Realisierung

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans und den notwendigen Grunderwerb durch die ansässigen Unternehmen ist eine weitere bauliche Nutzung möglich.

8 Umweltbericht mit Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wird zum Bebauungsplan „Buigen Nord“ ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Strategische Umweltprüfung

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

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

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG ist Anlage zum Umweltbericht.

Zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Maßnahmen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünfläche) und Nr. 25 b (Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt worden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ersatzmaßnahmen) erforderlich. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Abbuchung von Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Irndorf. Das Ökokonto ist derzeit bei der Flächenagentur BW in Arbeit.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Planverfahren wurde eine „Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Gebietsnummer 7820-441) und artenschutzrechtliche Vorprüfung“ durchgeführt. Sie ist zusammen mit den *Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung in Baden-Württemberg* Anlage zum Umweltbericht.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

- *„Im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes Buigen Nord und den daran angrenzenden Flächen befinden sich nach den Ergebnissen der Gebietsbegehung keine Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten. Verbote bezüglich der Bestimmungen des § 44 Absatz 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz können daher ausgeschlossen werden. Weiterführende Untersuchungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.“*

Ausgefertigt:

Irndorf, den 22.05.2019

.....
Jürgen Frank, Bürgermeister