GEMEINDE Winterlingen

Zollernalbkreis

Bebauungsplan Industriegebiet „Weinstetter Straße“, 1. Änderung

Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 2

2 Rechtsgrundlagen 4

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 4

4 Füllschema der Nutzungsschablone 8

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 9

6 Nachrichtliche Übernahmen 13

7 Hinweise 13

8 Pflanzlisten 17

9 Begründung 18

Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestands- und Maßnahmenplan ..... Anhang

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..... Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 30. Januar 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 30.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 10.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 10.11.2017	bis 01.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 09.11.2017	bis 11.12.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 23.04.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 23.04.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 27.04.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.05.2018	bis 08.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.05.2018	bis 08.06.2018
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 04.07.2022
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 04.07.2022
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 08.07.2022
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 18.07.2022	bis 17.08.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 06.07.2022	bis 12.08.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.10.2022
Einleitung des ergänzenden Verfahrens und Aufhebung der Satzungsbeschlüsse (§ 214 (4) BauGB)		am
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis

Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) am

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

Tankstelen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Ebenso sind Anlagen zur Verbrennung von Abfällen aller Art und Einzelhandelsbetriebe jeder Art unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Industriegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

3.2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

3.2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 15,00 m.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen sowie für sonstige technische Aufbauten und Kamine ist eine Überragung der maximal zulässigen Firsthöhe von 15,0 m um maximal 1,20 m zulässig.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) sind in den Bauvorlagen konkret anzugeben.

In den Bauvorlagen ist der vorhandene und der geplante Geländeverlauf darzustellen.

3.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3.4 Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt

3.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen.

3.7 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb des Industriegebiets auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.8 Umfahr- Wende und Parkmöglichkeiten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Betriebe müssen auf ihren eigenen Grundstücken eine Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeit für ihre An- und Auslieferungsfahrzeuge bereitstellen.

3.9 Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der K 7174 ist ein Schutzstreifen von 15,00 m Breite und entlang der 20 Kv - Freileitung ist ein Schutzstreifen von 12,50 m links und rechts der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

3.10 Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

3.11 Zufahrten § 9 Abs. 6 BauGB

Entlang der K 7174 besteht an den gekennzeichneten Stellen ein Ein- und Ausfahrverbot.

3.12 Versickerung von Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Dachflächenwasser sind auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung darf nicht punktuell erfolgen. Die Versickerungsfläche ist bei der Außengestaltung des Grundstücks mit einzuplanen (z.B. Bodenmulde) und ausreichend zu dimensionieren. Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Landratsamt - Wasseramt – zur Stellungnahme vorzulegen.

3.13 Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,80 m entlang Verkehrsflächen zu dulden.

Die Lage mindestens einer Umspannstation ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

3.14 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist in einem Korridor von mindestens 4 m auszuführen. Die Versorgungsträger erhalten für die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche das Recht der Verlegung von (Kanal-) Leitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Leitungsrecht belegte Fläche darf nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind in Randbereichen zulässig und ebenfalls abzustimmen.

3.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

Vögel

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Anfang April durchzuführen. Alternativ kann das jeweilige Baufeld mit einem blickdichten Bauzaun abgegrenzt werden. Dann erübrigt sich die oben genannte Bauzeitenbeschränkung.

3.16 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Aufgestellt:	**Ausgefertigt:**
Balingen, den	Winterlingen, den
i.V. Tristan Laubenstein	Michael Maier
Projektleitung	Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

GEMEINDE Winterlingen

Zollernalbkreis

Bebauungsplan Industriegebiet „Weinstetter Straße“, 1. Änderung

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 30. Januar 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Firsthöhe

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zugelassen. Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches, darf 15,00 m nicht übersteigen.

1.2 Dacheindeckung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig und werden begrüßt.
Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 4° von Gebäuden mit einer Grundflächengröße über 50 m² sind extensiv zu begrünen.
Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.
Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind, mit Ausnahme für Solaranlagen, nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens zu 15 % der gesamten nichtverglasten Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen. Die Begrünungen sind gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) auszuführen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2. Bodenversiegelung

Geländeflächen der Außenanlagen dürfen nur insoweit versiegelt werden, soweit dies der Ablauf zum Betrieb des Unternehmens oder wasserwirtschaftliche Anforderungen erfordern. Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberbelag herzustellen.

3. Gestaltung der Grünflächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen, Verkehrsflächen oder sonstigen Betriebsflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen. Die Verwendung von nicht durchwurzelbaren Folien sowie die

Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

4. Grundwasserschutz

Das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere zum Lagern von Heizöl ist nur zulässig, sofern dies den Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dem anerkannten Stand der Technik und den jeweils geltenden Anforderungen entspricht.

5. Abwässer

Die Abwässer der Gewerbebetriebe müssen so vorgeklärt werden, dass die den Betrieb der Kläranlage nicht negativ beeinträchtigen.

6. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für die Baugrundstücke

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume der ***Pflanzliste 1*** zu pflanzen und zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung des Industriegebietes

Auf den mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen ist pro 10 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Strauch der ***Pflanzliste 2*** oder ein heimischer Laubbaum der ***Pflanzliste 1*** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die in der Plandarstellung dargestellten Leitungsrechte von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

Für die Bepflanzung werden die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher empfohlen. Mit dem Baugesuch ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten einzugrünen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist die Errichtung von 2 Elektroübergabestationen von je ca. 20 m² Grundstücksfläche zulässig.

7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m Heckenpflanzungen, Strauchpflanzungen, Holzzäune oder Maschendraht zugelassen.

Drahtzäune sind einzupflanzen.

Zum Boden ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

Aufgrund der Tatsache, dass der künftige Nutzungs- und Flächenbedarf derzeit noch nicht bekannt ist, wurde im Lageplan des Bebauungsplanes nur die Haupterschließungsstraße festgelegt. Das Industriegebiet soll im Flächenangebot der Grundstücke und in der Erschließung dem künftigen Bedarf gerecht werden. Bei der Einteilung in großflächige Grundstücke kann somit die Fläche für Erschließungsstraßen auf das darauf abgestimmte notwendige Maß reduziert werden.

9. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (unter 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben. Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen. Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

6 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets "Westliche Lauchert", WSG-Nr-Amt 437006.

Kulturdenkmal

Das Plangebiet berührt randlich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Römische Siedlung“. Zudem ist davon auszugehen, dass unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die römische Straßentrasse verläuft.

7 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 19.01.2010 sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Das Plangebiet berührt randlich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Römische Siedlung“. Hier wurden eine Zisterne, Spuren von Holzgebäuden und Keramikfunde dokumentiert. Außerdem ist davon auszugehen, dass unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die römische Straßentrasse verläuft. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologischedenkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Jüngeren Juranagelfluh, welche die Kalksteine des Oberen Juras überlagern.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichen-den Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ erlaubnispflichtig.

Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist vom jeweiligen Bauherren dreifach beim Landratsamt Zollernalbkreis – Umwelt und Abfallwirtschaft einzureichen.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 zu planen, bauen und zu betreiben. Von den Bauherren sind entsprechende Flächen von einer Bebauung freizuhalten.

Der Bundesstraße 463 und der Kreisstraße 7174 darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

6. Abwasserbeseitigung

Auf die erhöhten Anforderungen von neuen privaten Abwasserleitungen in Zone III (IIIA/IIIB) wird hingewiesen.

7. Zufahrten zu Bundes- und Kreisstraßen

Aus den einzelnen Grundstücken dürfen keine Direktzufahrten zur klassifizierten Bundes- bzw. Kreisstraße hergestellt werden. Die Grundstücke müssen über die geplante Erschließungsstraße „Weinstetter Straße“ oder einen neuen gemeinsamen Anschluss an die Kreisstraße erschlossen werden.

8. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der Bundesstraße 463 und der Kreisstraße 7174. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen,

dass sich der Straßenbaulastträger an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen bzw. sonstiger Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligt.

Falls im Anbauverbot Schallschutzwände erforderlich sind, müssen diese durch Schutzplanken gesichert werden.

9. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

10. Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Umweltbericht, die dem Bebauungsplan beiliegen, ist ergänzend zu der Vermeidungsmaßnahme 1 (14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrung zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden.

CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)

Entwicklung eines Buntbrachestreifens auf Flurstück Nr. 252.

8 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

GEMEINDE Winterlingen

Zollernalbkreis

1. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet „Weinstetter Straße“

9 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 30. Januar 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planänderung 20
2. Lage des Plangebiets (Bestand) 21
3. Vorbereitende Bauleitplanung 21
3.1 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg 21
3.2 Bebauungsplan Industriegebiet „Weinstetter Straße“ von 1997 22
4. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weinstetter Straße“ 23
5. Erschließung 23
5.1 Verkehrliche Erschließung 23
5.2 Energieversorgung 24
5.3 Wasserversorgung und Abwasserversorgung 24
6. Umweltgüter 24
7. Bodenordnung 24
8. Erschließungskosten 24
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 24
10. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 27
11. Bebauungsplanverfahren 28
12. Auswirkungen der Planung 28
13. Flächenbilanz 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan 21
Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VVG Winterlingen-Straßberg 22
Abbildung 3: Bebauungsplan von 1997 23

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Winterlingen beabsichtigt mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Weinstetter Straße“ am westlichen Ortseingang des Ortsteils Benzingen die verkehrliche Erschließung im Industriegebiet dahingehend zu optimieren, dass die einzelnen Bauplätze sinnvoll über eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit erschlossen werden können. Ein verkehrlicher Anschluss an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Gebiets ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Industriegebiets für Kfz-Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über die östlich gelegene Weinstetter Straße. Aufgrund der Klassifizierung der Benzinger Straße als K 7174 wird der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Zu- und Abfahrtverbot nördlich des Industriegebiets aufrechterhalten.

Um den aktuellen Anforderungen an ein Industriegebiet unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte gerecht zu werden, wurden wenige der bestehenden Festsetzungen, wie z.B. die örtlichen Bauvorschiften zur Gestaltung der baulichen Anlagen angepasst oder ergänzt. Die neuen Festsetzungen beziehen sich auf den Artenschutz, die Versorgungsleitungen, Stellplätze und die Bemessung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe von maximal 15,0 m. Des Weiteren ist die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe jeder Art entsprechend den Zielen der Raumordnung planungsrechtlich eingeschränkt worden. Aufgrund der geänderten Planung der Erschließungswege sind zudem die Baugrenzen und die für die randliche Eingrünung ausgewiesenen Flächen an die neue Verteilung der Bauplätze angepasst worden.

Insbesondere hinsichtlich der Topographie, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich die Fläche des Plangebiets nunmehr als besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung von verschiedenen Gewerbetreibenden dar. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, den Gewerbetreibenden zeitnah Bauplätze mit Bauplatzgrößen zwischen ca. 2.828 m² und 16.245 m² zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Winterlingen und die Gemeinde Straßberg haben im Jahr 1996 den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd-Längenfeld gegründet. Seitdem wird das interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich Längenfeld-Vogelherd schrittweise erschlossen und realisiert. Dessen Kapazität gelangt an seine Grenzen, so dass das Industriegebiet „Weinstetter Straße“ für die künftige bauliche Entwicklung ertüchtigt werden soll. Eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Gebieten besteht nicht.

Als Flächeneigentümerin möchte die Gemeinde bei Steuerung der Gewerbeansiedlung sich die Möglichkeit hinsichtlich einer nutzerspezifischen Zuordnung offenhalten. Daher hat die Gemeinde bewusst, auf eine Lärmkontingentierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Der Standort ist unmittelbar von den Hauptverkehrsachsen erreichbar, eine Querung der Ortslage wird auf ein Minimum reduziert, bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit für die örtliche Bevölkerung. Somit kann sowohl der PKW- als auch der LKW-Verkehr störungsarm und bei maximaler Verkehrssicherheit das Industriegebiet erreichen.

Die bisher unbebaute Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,1 ha.

2. Lage des Plangebietes (Bestand)

Im Westen und Süden des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung zwischen 40 m und 100 m die B 463. Die dazwischen liegenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt das Gebiet, durch einen Feld- und Radweg getrennt, an die K 7174.

Östlich des Plangebietes verläuft die Weinstetter Straße, auf deren östlichen Seite sich das bestehende Gewerbegebiet "Oberer Hungerberg" befindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 2009, 2045, 2047, 2048, 2049, 2051, 2054 bis 2056, 2058 bis 2061, 2063 und teilweise die Flurstücke Nr. 298/2, 2022, 2046, 2306, 2502 und 2486.

Die Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg

Der Bebauungsplan "Weinstetter Straße" liegt im Bereich des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg.

Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan gilt damit als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Überschreitung der bestehenden Gebietsgrenzen durch die Bebauungsplanänderung tritt nicht ein.

Im Rahm des Bebauungsplanverfahrens „Weinstetter Straße“, 1. Änderung hat das Kreisplanungsamt in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 19.06.1997 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Weinstetter Straße“ aus dem Jahr 1998 nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Es wurde gebeten, die Baufläche im Westen

auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zu reduzieren. Die Einwendung wurde auch im Rahmen der weiteren Stellungnahme vom 13.11.1997 aufrechterhalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB teilte das Landratsamt Zollernalbkreis in seinem Schreiben vom 16.12.2017 mit, dass der Flächennutzungsplan nun im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

Um das derzeitige Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weinstetter Straße“ weiterhin durchführen zu können, wurde am 08.01.2018 im Einvernehmen mit dem Bauamt des Landratsamtes Zollernalbkreis als vorübergehende Lösung die Möglichkeit des Abschließens eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erzielt.

Im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages wird vereinbart, dass die Übernahme der neuen Gebietsgrenzen in den Flächennutzungsplan bei der nächsten anstehenden FNP-Änderung erfolgen wird.

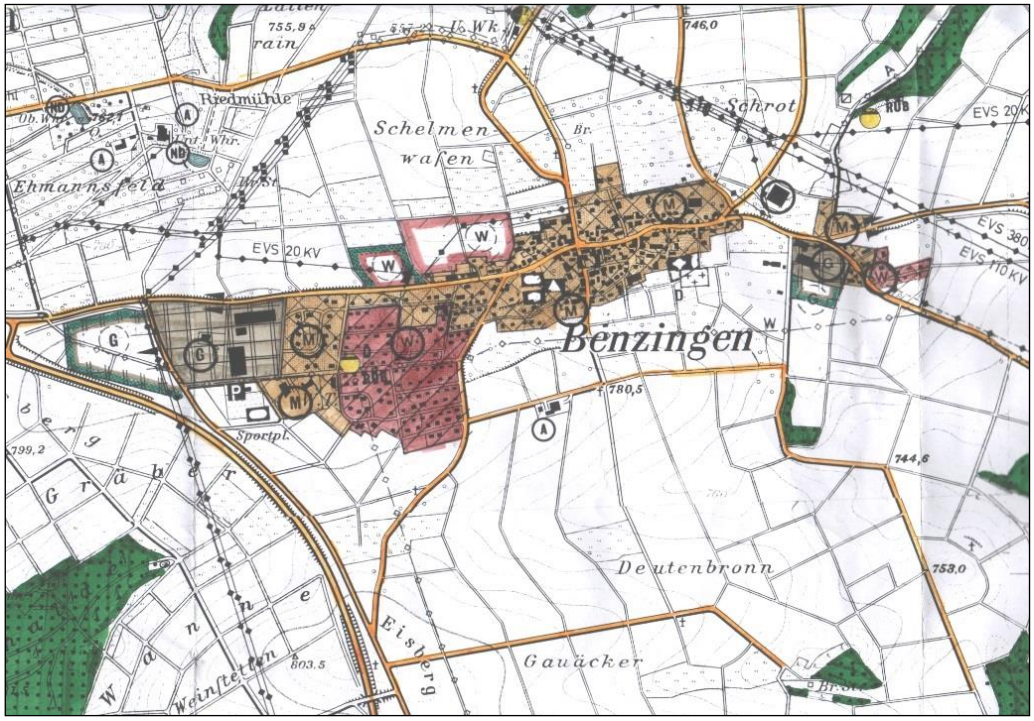

Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VVG Winterlingen-Straßberg, unmaßstäblich

3.2 Bebauungsplan Industriegebiet „Weinstetter Straße“ von 1997

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinstetter Straße“ aus dem Jahr 1997 überplant. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha und setzt für den räumlichen Geltungsbereich ein Industriegebiet mit Baugrenzen, Erschließung, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie Grünflächen fest.

Eine Erschließung und Bebauung des Industriegebiets wurden bislang nicht begonnen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

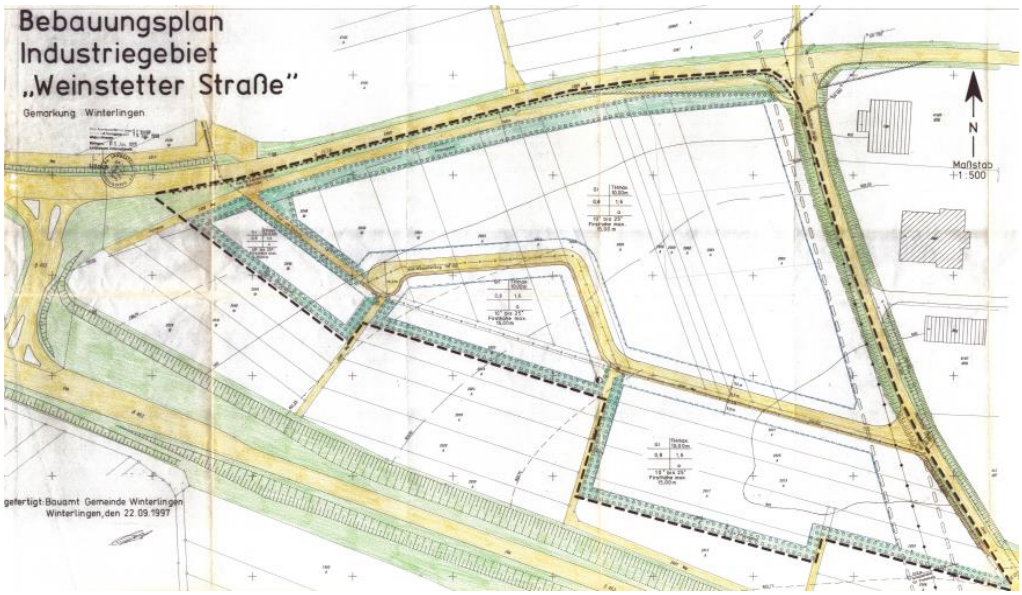

Abbildung 3: Bebauungsplan von 1997, unmaßstäblich

4. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weinstetter Straße“

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im Wesentlichen auf die Änderung der inneren Erschließung im Industriegebiet. Die im Bebauungsplan von 1997 festgesetzte innere Verkehrserschließung kann deutlich verkürzt werden. Die Wendeanlage bleibt erhalten. Eine zentrale Straßenerschließung mit Gehweg ist für die geplanten Grundstücke innerhalb des Industriegebiets nicht erforderlich. Der bestehende, um das Gebiet verlaufende, Geh- und Radweg wird ergänzt. Dadurch kann der bislang durch das Gebiet verlaufende Geh- und Radweg ohne Funktionsverlust entfallen. Die Baugrenzen und Bauplatzzuschnitte entsprechen einer gewerblich und industriell geprägten Nutzung und sind an die geplanten Erschließungsmöglichkeiten angepasst worden. Zudem sind die Fläche für die randliche Eingrünung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung an die neuen Gegebenheiten angepasst worden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

In verkehrlicher Hinsicht wird das Industriegebiet über die Weinstetter Straße erschlossen, welche im Norden direkt an die Betzinger Straße bzw. die K 7174 anbindet. Über die K 7174 besteht eine direkte Anbindung an die B 463. Mittels des vorgesehenen Erschließungsweges und der geplanten Sticherschließung wird eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Durch die Neustrukturierung des Bebauungsplanens sind die bestehenden landwirtschaftlichen Wegeverbindungen zum Verkehrsnetz unterbrochen. Um die südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verkehrlich an die neuen Gegebenheiten anzuschließen wird eine neue Wegeverbindung auf gemeindlichen Flächen hergestellt.

5.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Die Realisierung einer Erdgasversorgung durch die Ferngasgesellschaft Albstadt Winterlingen mbH ist ebenfalls vorgesehen.

5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

Durch das Baugebiet verläuft derzeit die Versorgungsleitung (DN 150) für den Ortsteil Benzingen, die im Rahmen der Erschließung teilweise zu verlegen ist.

Die bestehende Wasserleitung ist für die Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert.

Für das verschmutzte Abwasser besteht in der Weinstetter Straße bereits ein Abwasserkanal DN 600 (Sammler Nord), der für das anfallende Schmutzwasser ausreichend dimensioniert ist.

Die anfallenden Dachflächenwasser und unverschmutzten Oberflächenwasser sind auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen und so dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass unverschmutztes Oberflächenwasser auf direktem Wege dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

6. Umweltgüter

In Teil B der Begründung des Bebauungsplanes, dem Umweltbericht, werden eingehend die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben.

Der Artenschutz wird in einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung thematisiert. Die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

7. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Der größte Teil des Planbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8. Erschließungskosten

Konkrete Kosten für die Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser usw.) können noch nicht genannt werden, da die Straßenplanung und die Grundstücksaufteilung erst erfolgt, wenn der Bedarf feststeht.

Die Finanzierung der Kosten ergibt sich dann aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung.

9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Industriegebietes in Winterlingen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung bereits seit 1997 als Industriegebiet gemäß

§ 9 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und der im Rahmen der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planänderung“ (S. 12) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 9 BauNVO aufgelisteten industriellen Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe dienen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ werden Tankstellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinstetter Straße“ im Jahr 1997 bereits ausgeschlossenen Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO und Anlagen zur Verbrennung von Abfällen aller Art werden im Industriegebiet ergänzend gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch selbstständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art untersagt. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Die Gemeinde Winterlingen befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Grundflächenzahl von 1,6 bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997 unverändert.

Die maximal zulässige Firsthöhe bleibt mit 15,0 m ebenfalls unverändert. Die bisher mit 10,0 m festgesetzte Traufhöhe entfällt aufgrund der flachen Dachneigung. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sollen in einem weiten Umfang die geplante Nutzung ermöglichen, sich gleichzeitig optisch an die benachbarte Bebauung anpassen und das Landschaftsbild nicht über Gebühr beeinträchtigen.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist auf der Ebene des Baugesuchs eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in den Bauvorlagen konkret anzugeben. Zudem ist es erforderlich in den Bauvorlagen den vorhandenen und den geplanten Geländeverlauf darzustellen, um das max. 15,0 m hohe Gebäude an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen und überhöhte bauliche Anlagen im geplanten Industriegebiet zu vermeiden.

Da Anlagen die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen sowie sonstige technische Aufbauen und Kamine zu unverzichtbaren Dachelementen zählen, wird für diese eine Überragung der maximal zulässigen Firsthöhe von 15,0 m um maximal 1,20 m zugelassen.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um sowohl eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen und um Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaik nutzen zu können.

Nebenanlagen sind zugelassen, um eine größtmögliche industrielle und gewerbliche Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze dienen dazu, im Industriegebiet ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Daher werden nicht überdachte Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Für die Gewährleistung eines geordneten und flüssigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße und dem überörtlichen Straßennetz wurde festgelegt, dass die Betriebe auf ihren eigenen Grundstücken eine Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeit für ihre An- und Auslieferungsfahrzeuge bereitstellen müssen.

Der entlang der K 7174 festgesetzte Schutzstreifen ergibt sich aus den Anforderungen des Straßenverkehrsgesetzes. Ein Schutzstreifen entlang der 20 KV-Freileitung darf aus Gründen der Sicherheit und des Erfordernisses zur Unterhaltung nicht bebaut werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die Festsetzung von Sichtfeldern an der Einfahrt zur K 7174 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich.

Entlang der K 7174 ist von den Grundstücksflächen keine direkte Ausfahrt zulässig. Diese Einschränkung ist vorgesehen, um die Sicherheit und Leichtgängigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten. Eine innere verkehrliche Erschließung ist gegeben, so dass die Zufahrtsbeschränkung hinnehmbar ist.

Die rechtlich verbindliche getrennte Erfassung und Beseitigung von Abwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfordert die möglichst direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Gewässerkreislauf. Mittels Versickerung auf dem Baugrundstück kann diese Verpflichtung erfüllt werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Außerdem ist zur sicheren Versorgung des Industriegebietes mit elektrischer Energie mindestens eine Umspannstation erforderlich. Hierfür sollte ein Stationsplatz mit einer Fläche von ca. 5,5 m x 5,5 m vorgesehen werden. Die Lage der jeweiligen Umspannstation ist im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH festzulegen.

Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt, um stets eine sichere Versorgung des Gebiets zu gewährleisten.

Aus ökologischen Gründen werden für das Gewerbegebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen sieht die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) eine zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung und die Rodungsarbeiten vor. Sofern das jeweilige Baufeld mit einem blickdichten Bauzaun abgegrenzt wird, können die Baufeldfreimachung und die Rodungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Anfang April erfolgen.

10. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur Änderungen bezüglich der zulässigen Dachneigung sowie Ergänzungen hinsichtlich der Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Grünflächen, der Einfriedungen und der Außenbeleuchtung erfolgt. Darüber hinaus sind Ergänzungen bei den Hinweisen zu den Sachgebieten Wasserschutz, Bodenschutz, Denkmalpflege und Geotechnik erfolgt.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Firsthöhen über 15,0 m Höhe sind aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht zulässig.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wird festgeschrieben, um der Wasserwirtschaft gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet. Somit wird auch empfohlen die nicht verglasten Fassaden zu begrünen.

Für eine möglichst landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Für den Schutz der natürlichen Stoffkreisläufe sowie des Schutzgutes Boden werden Bodenversiegelungen nur für das betrieblich begründbare Maß zugelassen. Aus denselben Gründen sind die Kfz-Stellplätze aus Wasser durchlässigen Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen, Verkehrsflächen oder sonstigen Betriebsflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

sind als Grünflächen anzulegen. Die Verwendung von nicht durchwurzelbaren Folien sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes sind nur wasserrechtskonforme Lagerungsarten Wasser gefährdender Stoffe zulässig.

Die Pflanzgebote dienen zum einen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll.

Die aus betrieblichen Gründen erforderlichen Einfriedungen von Baugrundstücken werden aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes in ihrer Höhe beschränkt. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände grundsätzlich nicht zugelassen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse werden insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

11. Bebauungsplanverfahren

Für die erste Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Weinstetter Straße“ wird ein Regelverfahren eingeleitet. Dies ist auf die planerische Änderung der inneren Erschließung zurückzuführen, weil hierdurch Grundzüge der Planung berührt werden.

Aus diesem Grunde wurde in den Jahren 2017 bis 2018 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im weiteren Verfahren sind im Entwurf zum Bebauungsplan „Weinstetter Straße“, 1. Änderung nochmal Änderungen vorgenommen worden, sodass der geänderte Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

12. Auswirkungen der Planung

<u>Schallimmissionen:</u>

Der Vorhabensbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Benzingen und schießt sich unmittelbar westlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das nächstgelegene Mischgebiet liegt ca. 330 m östlich des Plangebietes, an das sich nach weiteren ca. 110 m Entfernung ein Wohngebiet anschließt. Damit ist grundsätzlich die Vereinbarkeit der verschiedenen Gebietstypen mit dem geplanten Industriegebiet gegeben. Im Rahmen der Umsetzung des Gebietes hat der jeweilig sich ansiedelnde Betrieb nachzuweisen, dass durch diesen die Lärmrichtwerte nicht überschritten

werden. Die Gemeinde beabsichtigt den Ansiedlungsprozess von Gewerbebetrieben insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Lärmimmissionen und einer hohen Lebens- und Wohnqualität für den Ortsteil Benzingen zu steuern.

Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Umweltbericht sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese sind als Anhang beigefügt.

13. Flächenbilanz

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	50.807
darin enthalten:	
Industriegebietsfläche	40.513
Verkehrsflächen	3.491
Fläche für Pflanzgebot 2 (PFG 2)	4.320
Öffentliche Grünfläche	2.482

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister