



Bauherr: Stadt Geisingen, Ortsteil Gutmadingen
Projekt: Bebauungsplan „In der Au – 1. Erweiterung“
Planungsstand: Entwurf

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 22.08.2023
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 22.08.2023 Format A3 <11_UEPlan_ge03120a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 5.000 v. 22.08.2023 Format A3
<12_geplanteNutzung_ge03120a_02_dwg.pdf>
 - 1.3. Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 2.000 v. 22.08.2023, Format A4
<13_Geltbereich_ge03120a_03_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 22.08.2023, Format 900 x 594 <21_ZeichnTeilA_ge03120a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 22.08.2023
<22_SchriftlTeilB_ge03420a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 22.08.2023 <31_Begrueundung_ge03220a_docx.pdf>
 - 3.2. Umweltbericht inkl. artenschutzrechtliche Prüfung von 365° freiraum + umwelt v. 31.05.2023
<32_ge03_Umweltbericht-saP_02.pdf>
 - 3.3. Bestandsplan zum UB von 365° freiraum + umwelt v. 31.05.2023 <33_ge03_Bestandsplan_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 22.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
1.4	Bodenordnung	4
1.5	Räumliche Abgrenzung	4
1.6	Grundstücksinanspruchnahme	4
1.7	Topographie	4
1.8	Vorhandene Nutzung	4
1.9	Beeinträchtigungsflächen	4
1.10	Schutzzonen	4
1.11	Geologie	5
2	Plankonzeption	5
2.1	Festlegung der Nutzung	5
2.2	Öffentliche Flächen	5
2.3	Privatflächen / Bauplätze	5
2.4	Flächenbilanz	5
2.5	Bauvorschriften und Reglementierungen	5
3	Belange der Natur und Nachbarschaft	6
3.1	Naturschutz	6
4	Erschließung des Baugebietes	6
4.1	Verkehrerschließung	6
4.2	Entwässerung	6
4.3	Wasserversorgung	7
4.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	7
5	Zeitliche Umsetzung	8
6	Herstellungskosten	8

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gutmadingen ist ein Ortsteil der Stadt Geisingen und liegt im Landkreis Tuttlingen. Gutmadingen hat z. Zt. ca. 810 Einwohner mit steigender Tendenz.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Anfrage eines Gewerbetreibenden gibt die Veranlassung zur 1. Erweiterung dieses Bebauungsplanes. Die Änderung erfolgt gemäß BauGB § 1 Abs. 8.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „In der Au“ haben sich die wechselseitigen Anforderungen von Gewerbe und Planausweisung deutlich weiterentwickelt. Zur langfristigen Sicherung eines Standorts sind die Regulierungen des Bebauungsplanes an die gewerblichen Anforderungsprofile anzupassen. Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes soll diesen Entwicklungen Rechnung getragen und das Gebiet ergänzend geordnet sowie erweitert werden.

Zur Standortsicherung für das Unternehmen ist es daher evident und unabdingbar, die bisherige Ausweisung des Geltungsbereiches zu erweitern. Nur mit dieser Erweiterung können der Firmenstandort und damit die regionalen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Für den BPlan „In der Au- 1. Erweiterung“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 13.11.2007 gefasst. Ziel war die Erweiterung des Firmengeländes der Fa. Vöck für LKW-Stellplätze. Die Parkplätze wurden 2008 gebaut. Das BPlan-Verfahren wurde danach zunächst nicht weitergeführt. Im Jahr 2017 wurde für das Verfahren eine weitere Behördenanhörung durchgeführt, wurde dann aber ebenfalls wieder unterbrochen.

Zwischenzeitlich haben sich die Nutzungsanforderungen des Gewerbebetriebes weiterentwickelt. Die daraus resultierenden Einflüsse auf den Bebauungsplan sind in einen fortgeschriebenen Bebauungsplan – Vorentwurf eingearbeitet worden. Die Zustimmung zu dem fortgeschriebenen Vorentwurf zum Bebauungsplan „In der Au - „1. Erweiterung“ erfolgte durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses soll das Verfahren zur Erweiterung weitergeführt werden.

Generelles Ziel ist, dass durch dieses Verfahren dem akuten Bedarf des heimischen Gewerbes Abhilfe geleistet und damit die Sicherung und Schaffung der hiesigen Arbeitsplätze aus planungsrechtlicher Sicht sichergestellt werden kann. Die Gemeinde will die rechtlichen Voraussetzungen schnellstmöglich voranbringen und die planungsrechtlichen Bedingungen regeln.

1.3 Übergeordnete Planungen

Über das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor.



Abb. 1: Auszug aus FNP im Bereich des Gebietes „In der Au“



Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan weitgehend enthalten und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der geplante, neue Geltungsbereich überschreitet auf der westlichen Gebietsseite die im FNP beschriebene Arrondierung um ca. 1.450 m². Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen daraus, dass 2022/2023 am westlichen Ortseingang ein Kreisverkehr neu errichtet und der vom Kreisverkehr nach Norden bzw. in Richtung des Gewerbegebietes abgehende Anbindungsstich im Geltungsbereich inkludiert wurde. Aufgrund dessen, dass der FNP nicht parzellenscharf ist, kann der Bebauungsplan gerade noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Flächenarrondierung des Geltungsbereiches wird im Zuge der nächsten Fortschreibung des FNP so aufgenommen, dass der gesamte Geltungsbereich innerhalb des FNP liegt.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

1.5 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Gutmadingen und befindet sich im Westen des Gemeindegebietes. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt:

- Im Süden durch die Kreisstraße K5943.
- Im Osten durch bestehende Bebauung entlang der Straße in der Au
- Im Norden durch Bahngleise
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha (s.o.).

1.6 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 555/1
- c.) Grundstücke unbebaut: 555, 555/2, 556 und 557 tlw.

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des anliegenden Gewerbebetriebes.

1.7 Topographie

Das Gelände weist ein von Süden nach Norden fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 676,00 m+NN (auf der südöstlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 671 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der nordwestlichen des Gebietes.

1.8 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Parkplatz genutzt.

1.9 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

1.10 Schutzzonen

Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen.



1.11 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston- Formation (Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

2 Plankonzeption

2.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als Gewerbegebiet vorgesehen. Der östliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Süden liegt die K5943. Die Nordseite wird durch die Bahnlinie Tuttlingen – Freiburg begrenzt.

2.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der K5943 über den neuen Kreisverkehr und den vom Kreisverkehr in Richtung Gewerbegebiet abgehenden Anschlussstraße zu führen. Aus Richtung Osten entsteht die Anbindung über die Straße „In der Au“, die als öffentliche Verkehrsfläche jedoch „nur“ bis zum Geltungsbereich reicht. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Zwischen K 5905 und den parallel der K 5905 verlaufenden Baugrenze wird eine öffentliche Grünfläche sowie eine Bushaltestelle ausgewiesen.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind – mit Ausnahme des vorgenannten Kreisverkehrsanschlusses - keine weiteren öffentlichen Straßen erforderlich.

Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

2.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet effektiv als „Baufläche“ zu nutzen ist.

2.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	1,04 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesene Baufenster	0,75 ha	72,1%
Verkehrsflächen, Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,29 ha	27,9%

2.5 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.



3 Belange der Natur und Nachbarschaft

3.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich und als Parkfläche genutzt.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde das Büro 365° Freiraum + Umwelt, als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung sind in den Unterlagen zu den „Umweltaspekten“ gesondert dargestellt und behandelt.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters werden bzw. sind in den Unterlagen berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie der Umweltanalyse vorgegeben und wird damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung des Baugebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt primär ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße, der Kreisstraße K 5943.

Die Anbindung an die K 5943 ist über den bestehenden Kreisverkehr (KV) vorgesehen. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Über den KV kann das Firmengelände (Spedition) direkt ab der Kreisstraße angefahren werden
- b) die vorhandene Einmündung der Straße „In der Au“ in die Kreisstraße ist beengt und ist momentan die einzige Zufahrt in das Gewerbegebiet „In der Au“. Mit der geplanten Anbindung kann diese Kreuzung vom LKW-Verkehr der Spedition deutlich entlastet werden

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über Straßen und Wege gemäß Planeintrag sowie – vornehmlich den PKW-Verkehr über die Straße „In der Au“.

4.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt in Richtung der Straße „In der Au“ an den dortigen Schmutzwasserkanal in Richtung Kläranlage

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Bei Ableitung in einen Vorfluter sind die einschlägigen Vorschriften, z.B. Arbeitsblatt A 102, zu beachten.

Alternativ oder ergänzend zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Vorschriften, z.B. Arbeitsblatt A 138, zu beachten.

Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen (siehe Abbildung 2). Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkannt und geeignete Schutzmaßnahmen geplant werden können.

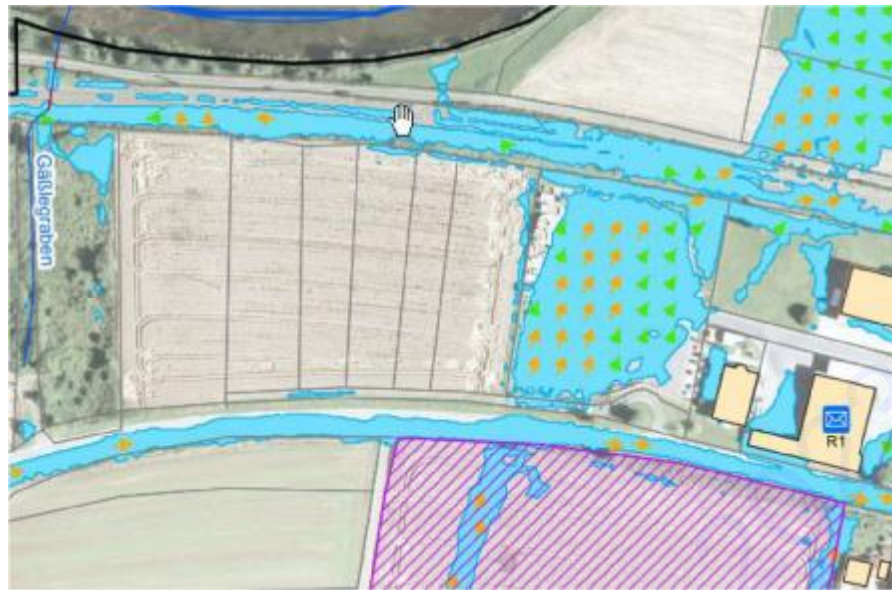


Abb. 2: Starkregengefahrenkarte, Stadt Geisingen, 2021

Die Planung zum Regenwasser wird stark davon beeinflusst, wie die spätere Bebauung tatsächlich aussieht. Beispielsweise wird bei einer freien LKW-Parkplatzfläche die Regenwasserbehandlung wegen evtl. Hofverschmutzungen anders auszulegen sein, als wenn die Hofflächen weitgehend überdacht wären oder Hallenbauten entstehen.

Die Entwässerung des Grundstückes einschl. der Ableitung und evtl. Behandlung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig unter Beachtung der vorgenannten Vorgaben darzustellen.

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

4.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.



5 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme wird in Abhängigkeit der Bedarfsnotwendigkeiten und Planungen des betroffenen Unternehmens umgesetzt. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird gesondert entschieden.

6 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Geisingen / Gutmadingen im August 2023