



Gemeindeverwaltung  
Marktplatz 2  
78544 Aldingen

---

## **Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften**

# **Nagelsee II**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

*Stand: 07.11.2023*

*(Entwurf)*

---

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2002.....	5
3.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
3.5	Alternativensituation / Standortauswahl.....	7
3.6	Bebauungsplanverfahren.....	7
<b>4</b>	<b>WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bestehende übergeordnete Versorgungsleitungen .....	8
4.2	Immissionen landwirtschaftlicher Nutzungen.....	8
4.3	Schallimmissionsschutz .....	9
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
5.1	Erschließungskonzept (Verkehr).....	10
5.2	Nutzung und Baustruktur .....	10
5.3	Flächenbilanz.....	11
5.4	Angaben zur technischen Ver- und Entsorgung .....	11
5.4.1	Entwässerung.....	11
5.4.2	Wasserversorgung.....	13
5.4.3	Stromversorgung .....	13
<b>6</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>13</b>
6.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	13
6.2	Umweltbericht - Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet.....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3	Bauweise.....	17
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.5	Flächen für Nebenanlagen.....	17
7.6	Verkehrsflächen .....	17
7.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
7.8	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	17
7.9	Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
7.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ..	18
7.11	Grünflächen.....	18
7.12	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
7.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>20</b>
9.1	Verfahrenstermine.....	20

### **Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nagelsee II“ vom 06.11.2023 (Büro 365°  
freiraum+umwelt, Überlingen)*

*Artenschutzrechtliche Prüfung von Sept.2022, Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen)*

## 1 AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Der ursprüngliche Bebauungsplan des Industriegebietes „Nagelsee“ wurde im Jahr 2007 rechtskräftig. In den darauffolgenden Jahren wurde das Gebiet in mehreren Abschnitten erschlossen. Der Gewerbe- und Industriestandort befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage an der K 5910 Richtung Schura. Mit den Standortvoraussetzungen und der planerischen Konzeption, ist das Gebiet vorrangig für die Ansiedlung mittelgroßer und größerer Unternehmen mit mittelständischem Charakter ausgelegt.

In den Jahren 2020-2021 erfolgte ein Änderungsverfahren (B-Plan „Nagelsee – 1. Änderung“), um die Voraussetzungen für die Resterschließung des letzten Bauabschnittes zu schaffen.

Zwischenzeitlich ist das Industriegebiet „Nagelsee“ voll erschlossen. Die Gewerbeflächen sind bis auf wenige Restflächen vergeben. Die Gemeinde Aldingen beabsichtigt daher, das Industriegebiet zu erweitern, um auch weiterhin den Expansionsbedarf der heimischen Wirtschaft und zur Neuansiedlung von Unternehmen bedienen zu können und dadurch die Voraussetzungen für eine Fortführung der positiven Gewerbeentwicklung in der Gemeinde zu schaffen.

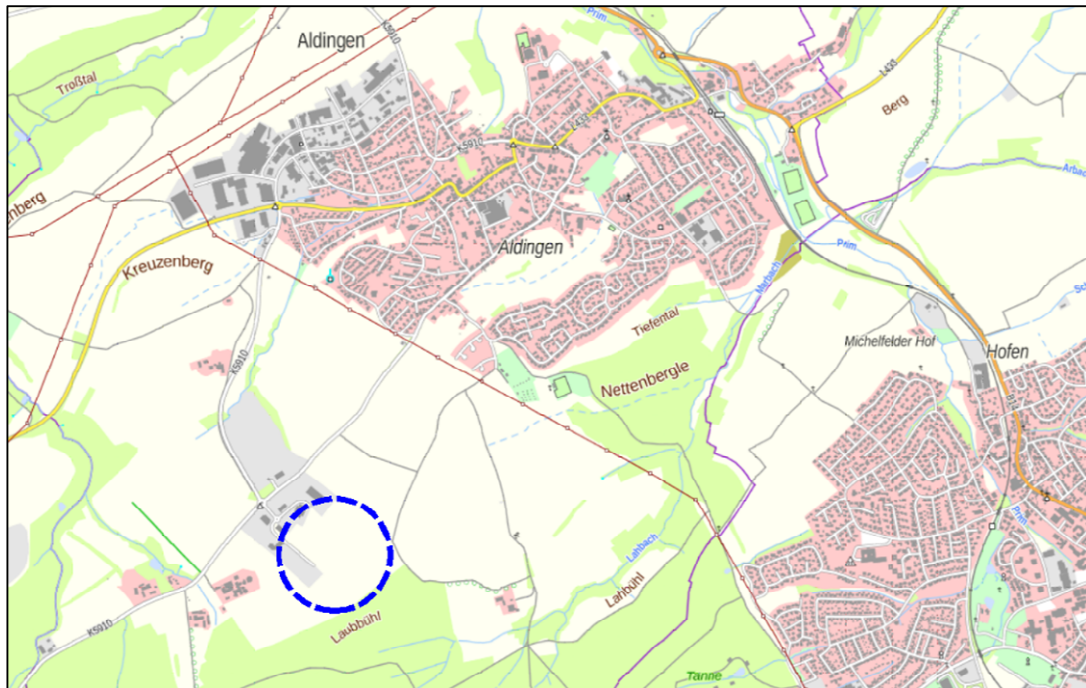
Die südöstlich an das bestehende Industriegebiet anschließende, rd. 6,5 ha große Erweiterungsfläche wurde mit der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche in den FNP aufgenommen: „Um bei größeren Bauvorhaben vor Ort bereits ansässiger Firmen auf genügend Flächenressourcen zurückgreifen zu können, wurde ein geplante gewerbliche Baufläche „Nagelsee-Erweiterung“ in die 6. Fortschreibung des FNP aufgenommen. Nur mit diesem Gebiet lassen sich größere Entwicklungspotentiale der heimischen Industrie und des Gewerbes auf zusammenhängenden Flächen, in räumlicher Nähe zum Stammhaus, realisieren. Für die Unternehmen ergeben sich wichtige Vorteile für die Logistik, wenn sich der Betriebsstandort auf einer Fläche konzentriert oder wenn bei mehreren Standorten von einer räumlichen Nähe profitiert werden kann. Mit der geplanten Gewerblichen Baufläche „Nagelsee-Erweiterung“ kann die Gemeinde den sich entwickelnden Aldinger Unternehmen diese Standortvorteile bieten. Die expandierenden Unternehmen können damit am Ort gehalten werden. Auch auf eine Standortanfrage externer Unternehmen mit entsprechendem Flächenbedarf kann die Gemeinde Aldingen mit der geplanten gewerblichen Baufläche „Nagelsee-Erweiterung“ jetzt aktiv und positiv reagieren (...).“ (FNP 2030 der VG Spaichingen, 6. Fortschreibung).

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Nagelsee II“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, die bauliche und gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche schaffen.

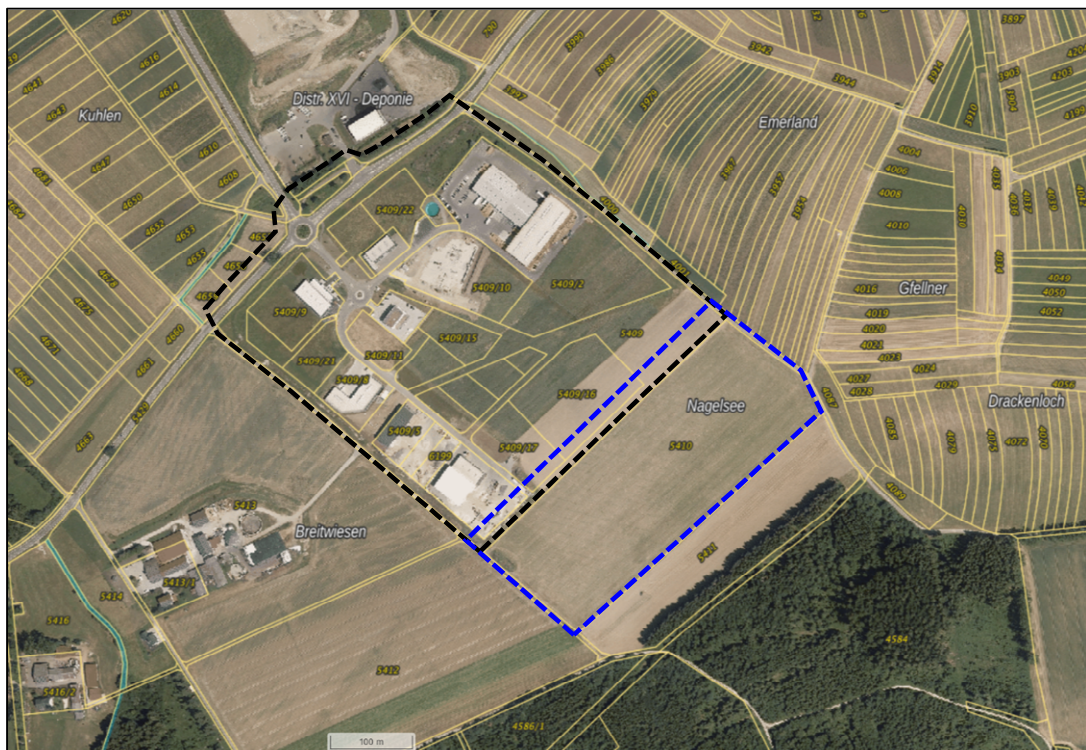
## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

### 2.1 Lage und räumliche Merkmale

Das Industriegebiet „Nagelsee“ befindet sich an einem räumlich von der Ortslage abgesetzten Standort, etwa 800 m südwestlich des Siedlungsrandes der Gemeinde Aldingen.



Lage des Industriegebietes „Nagelsee“ südwestlich der Gemeinde Aldingen (Grafik: Geoportal BW)



Die Erweiterungsfläche „Nagelsee II“ (blaue Linie) schließt südöstlich an das bestehende Industriegebiet „Nagelsee“ an (Grafik: Geoportal BW)

Der rd. 7,0 ha große Bebauungsplan „Nagelsee II“ erweitert das Industriegebiet in südöstlicher Richtung. Neben der rd. 6,5 ha großen Erweiterungsfläche (Flst. 5410) wird ein rd. 0,5 ha großer Überschneidungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einbezogen (Teilfläche des Flst. 5409 in kommunalem Eigentum).

Die Erweiterungsfläche wird im Bestand ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Nordosten, Südosten und Westen ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Etwa 80 bis 100m südöstlich beginnt der Gemeindewald.

Aus topografischer Sicht befindet sich das Gebiet in einer Höhenlage zwischen 700 m ü. NN im Norden und 710 m ü. NN im Süden. Das Gelände weist ein mittleres Gefälle von rd. 3,5% in nördlicher Richtung auf.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) zählt Aldingen zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im Netz der zentralen Orte nimmt Aldingen die Funktion eines Kleinzentrums ein.

Entsprechend dem LEP sind für den ländlichen Raum unter anderem folgende Planziele ausgegeben:

- Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. (...).
- Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern (...).
- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

#### **3.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Region zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind unter anderem:

- die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken,



- die aus der starken industriellen Prägung der Region heraus entstandenen wirtschaftsstrukturellen Nachteile abzubauen,
- die Verflechtungen der Region mit benachbarten Wirtschaftsräumen weiter auszubauen.

Nach den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, Kap. 2.8 ‚Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit‘, soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;
- bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der vorliegende Planbereich als ‚landwirtschaftliche Vorrangflur‘ dargestellt. Dabei handelt es sich um schutzbedürftige Bereiche für Bodenhaltung und Landwirtschaft, die nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden sollen.

Sonstige ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Nagelsee II“ ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen entwickelt. Der Planbereich ist als gewerbliche Baufläche mit einem Entwicklungspotenzial von 6,5 ha ausgewiesen.

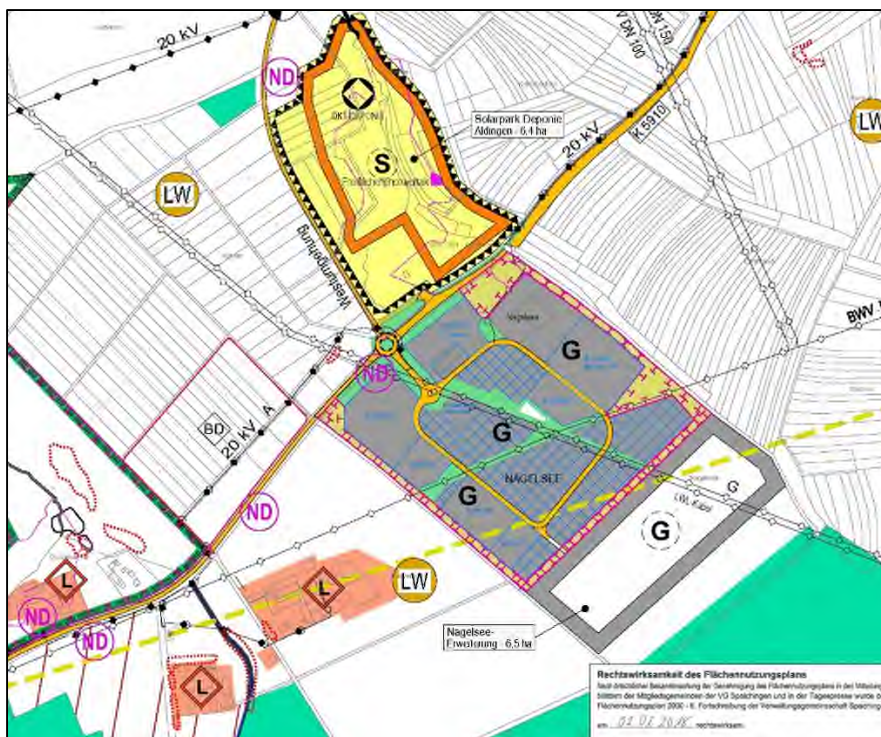


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Spaichingen (Fassung der 6. Fortschreibung, wirksam seit 02.02.2018)

### **3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee II“ überschneidet im Randbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nagelsee – 1. Änderung“. Durch die Einbeziehung des rd. 12 m breiten ausgewiesenen Grünstreifens am südöstlichen Gebietsrand des rechtskräftigen Plans, soll dieser Bereich der gewerblichen Baufläche zugeordnet werden. Die bisherige Randeingrünung wird ersatzweise an den zukünftigen Gebietsrand verlegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nagelsee II“ wird der bestehende Bebauungsplan nebst Örtlichen Bauvorschriften im Überschneidungsbereich außer Kraft gesetzt und jeweils durch die neuen Satzungen ersetzt.

### **3.5 Alternativensituation / Standortauswahl**

Der Industriestandort „Nagelsee“ wurde im Rahmen des Verfahrens zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Spaichingen unter Berücksichtigung und Abwägung von städtebaulichen, landschaftsplanerischen, landwirtschaftlichen und sonstigen raumstrukturellen Gesichtspunkten in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Mit der Absicht einer Erweiterung des bestehenden Standortbereichs wurde die ergänzende Erweiterungsfläche im Zuge der 6. FNP Fortschreibung aufgenommen.

Die Ausweisung des Industriegebietes ist an diesem Standort gut begründet:

Die Erweiterung in direkter Anbindung an den bereits bestehenden Industriestandort bietet deutliche Synergieeffekte und Standortvorteile, da die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen usw.) im Zuge der Erschließung entsprechend mitgenutzt oder mit vergleichsweise geringem Aufwand erweitert werden kann. Zudem soll der Bebauungsplan „Nagelsee II“ auch Möglichkeiten für standortbezogene Betriebsentwicklungen auf zusammenhängenden Flächen oder zumindest standortnahe Erweiterungen bestehender Firmen schaffen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem von der Ortslage der Gemeinde Aldingen abgesetzten Standort aufgrund des Abstandes zu Siedlungsgebieten und vergleichbar störungsempfindlichen Flächen um einen unter Immissionsschutzgesichtspunkten relativ unempfindlichen Standortbereich, der sehr gute Voraussetzungen und nur geringe Einschränkungen für industrielle Ansiedlungen aufweist.

Aus ökologischer Sicht ist der Standort durch die bestehenden Gewerbenutzungen bereits vorbelastet. Aufgrund der Bestandssituation und der reduzierten Habitatausstattung der Erweiterungsfläche ergibt sich eine vergleichsweise geringe Betroffenheit der Schutzgüter.

Durch die Planung des Industriegebietes erfolgt eine Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen (sog. „Vorrangflur“), welche im vorliegenden Fall jedoch in der ganzheitlichen Abwägung der Belange hinzunehmen ist.

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der raumstrukturellen und sonstigen planerischen Rahmenbedingungen lässt sich keine angemessene Standortalternative zur vorliegenden Erweiterung des Industriegebietes aufzeigen.

### **3.6 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen Regelverfahren einschließlich zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz (s. Anlage).

## **4 WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN**

### **4.1 Bestehende übergeordnete Versorgungsleitungen**

#### **Gashochdruckleitung (Terranets BW GmbH)**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Erdgashochdruckleitung Bodensee-Leitung BOD DN 300 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen hat eine Breite von 8 m (je 4 m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien und Silage sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf im Vorfeld der schriftlichen Gestattung durch die terranets bw GmbH.

Bei der Neuaufteilung von Grundstücken ist darauf zu achten, dass vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Deißlingen terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Deißlingen, Auf Mittelhardt 4, 78652 Deißlingen, Telefon 07425 3398-0, Telefax 07425 3398-2509 zu verständigen, damit notwendige Sicherheitsabstände/Schutzmaßnahmen abgestimmt werden können.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitungen und der Telekommunikationskabel ist grundsätzlich deren Ausweisung durch unsere Betriebsbeauftragten, da die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wiedergeben.

### **4.2 Immissionen landwirtschaftlicher Nutzungen**

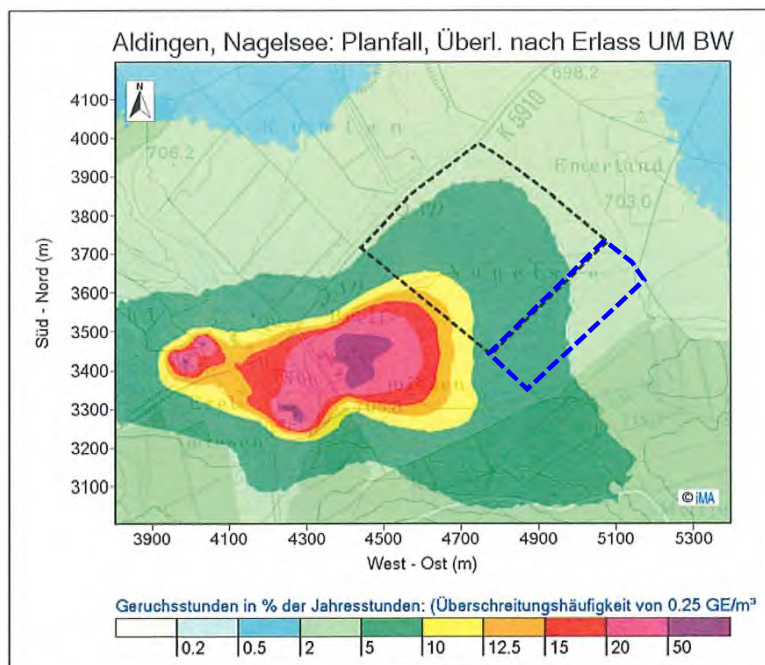
Westlich des Industriegebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe. Neben der Schweinehaltung auf zwei Hofstellen und einer Pferdehaltung, wird auf dem nächstgelegenen Hof eine Biogasanlage betrieben. Zur Bewertung der Geruchseinwirkungen dieser Nutzungen auf das Plangebiet und um ein rechtskonformes Verfahren zu gewährleisten, hat die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2007 eine Geruchsimmisionsprognose beauftragt.

Insgesamt zeigte sich, dass sowohl im Ist-Zustand als auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanung des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebes der Beurteilungswert der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % auf der Fläche des Gebietes „Nagelsee“ eingehalten wird.



Gemäß den Planungshinweisen des Gutachtens wurden in den Ursprungsbebauungsplan „Nagelsee“ Vorgaben bzw. Beschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit geruchsemitterender Nutzungen im Industriegebiet aufgenommen. Des Weiteren sollten keine geruchsempfindlichen Betriebe und Nutzungen im Gebiet angesiedelt werden. Zudem wurden Wohnnutzungen im westlichen Teilbereich ausgeschlossen.

Nach der Geruchsimmisionsprognose (Richter & Röckle GbR, 2007) liegen innerhalb des aktuellen Erweiterungsbereichs „Nagelsee II“ weitaus geringere Geruchsbelastungen, deutlich unterhalb der Grenzwerte für Gewerbe- und Industriegebiete vor. Der kritische Ausbreitungsbereich (s. nachfolgende Darstellung, rote Fläche) weist einen deutlichen Abstand zur Erweiterungsfläche auf.



Häufigkeitsverteilung der belästigungsrelevanten Geruchsstunden in % der Jahresstunden. Der Erweiterungsbebauungsplan „Nagelsee II“ ist blau umrandet.

Von einer verbindlichen Übernahme der o.g. Vorgaben (Beschränkung geruchsemitterender Nutzungen sowie Ausschluss geruchssensibler Nutzungen) wird daher für den vorliegenden Erweiterungsbereich abgesehen.

Wohnnutzungen werden im Industriegebiet (wie bereits im rechtskräftigen Plan) gänzlich ausgeschlossen, um die Bauflächen vollumfänglich der gewerblichen Nutzung vorzubehalten und eventuelle Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen auszuschließen.

Um Bauherren und Gewerbetreibende auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie landwirtschaftstypische Emissionen und mögliche Beeinträchtigungen durch Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.3 Schallimmissionsschutz

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Industriegebiet Nagelsee unter Immissionsgesichtspunkten auf Grund des Abstandes zu Siedlungsgebieten und vergleichbar störungsempfindlichen Flächen als relativ unempfindlich einzuschätzen ist.

Das bestehende Gebiet „Nagelsee I“ weist zum Wohnhaus der westlich gelegenen Hofstelle einen Abstand von rd. 300 m auf. Der Planbereich „Nagelsee II“ erweitert das

Industriegebiet Richtung Südosten und weist eine vergleichsweise noch größere Mindestdistanz (rd. 400m) zur vorgenannten Hofstelle auf.

In Anbetracht der Rahmenbedingungen werden nähere Untersuchungen auf B-Plan Ebene (Schallgutachten, Emissionskontingentierung o.Ä.) nicht für erforderlich und wenig zielführend gehalten, zumal der Bebauungsplan nicht den schalltechnischen Nachweis auf Betriebsgenehmigungsebene ersetzt.

Unabhängig vom Bebauungsplan gelten für künftige Betriebsansiedlungen die Vorgaben bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Rahmen der jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren ist ggfs. (auf Verlangen der Genehmigungsbehörde) der schalltechnische Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben nach TA-Lärm zu erbringen.

## **5 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Erschließungskonzept (Verkehr)**

Die Erschließung des Gebietes ist ausgehend vom bestehenden Industriegebiet „Nagelsee“ durch einen einfachen Ringschluss innerhalb der Erweiterungsfläche „Nagelsee II“ vorgesehen.

Durch die Trassenführung ergeben sich beidseitig Baufelder mit einer Tiefe zwischen rd. 70 und 80 m. Dies entspricht der Grundkonzeption des Industriegebietes „Nagelsee“, welches vorrangig ein Angebot von Bauflächen für mittelgroße und größere Betriebsansiedlungen schaffen soll.

Ein Straßenansatz für eine spätere Gebietserweiterung wird vorliegend nicht ausgewiesen. Eine Vorbehaltstrasse kann bei Bedarf flexibel im Zuge der Grundstückseinteilung und -vergabe im Gemeindeeigentum behalten werden und in einem zukünftigen Erweiterungsbebauungsplan entsprechend gesichert werden. Alternativ wäre eine spätere Trasse im Bereich der nördlich ausgewiesenen Grünfläche möglich.

Die geplanten Fahrbahnquerschnitte mit einer Gesamtbreite von 8,40 m (Fahrbahn 6,65 m, Gehweg 1,75 m, incl. Randeinfassungen) orientieren sich an den bisherigen Ausbauquerschnitten im Gebiet „Nagelsee“. Sie haben sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Straßenraumes grundsätzlich bewährt.

### **5.2 Nutzung und Baustruktur**

Das Industriegebiet „Nagelsee“ wurde als Standort zur Um- und Ansiedlung mittlerer und größerer mittelständiger Unternehmen konzipiert. Dementsprechend sollen auch mit der Erweiterung vor allem Unternehmen mit eher mittlerem bis größerem Flächenbedarf bedient werden können.

Um dies zu gewährleisten, werden die Bauvorschriften und Festsetzungen des bestehenden B-Plans in den Grundzügen für den Erweiterungsbereich übernommen.

Eine Aufteilung der Einzelgrundstücke ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, sondern je nach Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe möglich.

### 5.3 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nagelsee II“ gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	69.892 m <sup>2</sup>	100,00 %
Industriegebiet (Nettobauland)	57.255 m <sup>2</sup>	81,92 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.258 m <sup>2</sup>	4,66 %
Öffentliche Grünflächen	9.379 m <sup>2</sup>	13,42 %

### 5.4 Angaben zur technischen Ver- und Entsorgung

Die Erweiterungsfläche „Nagelsee II“ wird an die vorhandenen Erschließungsanlagen des Industriegebietes „Nagelsee“ angebunden. Die folgenden Angaben zum Erschließungskonzept des Ursprungsbebauungsplans (Breinlinger Ingenieure, Begründung zum B-Plan „Nagelsee“ vom 11.12.2007) treffen somit im Grundsatz auch für die vorliegende Planerweiterung zu.

Ein wasserrechtlicher Antrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Tuttlingen abgestimmt.

#### 5.4.1 Entwässerung

Das Plangebiet "Nagelsee" wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Vorflut für das Schmutzwasser ist die bestehende Mischwasserkanalisation des Ortsteiles Aldingen. Vorflut für das Niederschlagswasser ist das "Gewässer Sulzbach".

##### Schmutzwasser

Als Vorflut für das künftig aus dem Plangebiet zusätzlich anfallende Abwasser wird der bestehende Schmutzwasserkanal, der vom Betriebsgebäude der Bauschuttdeponie aus in den Mischwasserkanal der Gemeinde Aldingen führt, verwendet.

Aufgrund der geringen Tiefe des bestehenden Schmutzwasserkanals und den notwendigen Kreuzungen mit der vorhandenen Ferngasleitung der GVS im Plangebiet kann das Schmutzwasser aus dem Baugebiet "Nagelsee" nicht vollständig im Freispiegel abgeführt werden. Im Zuge der Erschließung „Nagelsee I“ wurde daher im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ein öffentliches Schmutzwasserpumpwerk eingerichtet. Bis zur Einleitung in dieses Bauwerk erfolgt der Abfluss im Freispiegel. Über das Pumpwerk wird das Schmutzwasser bis in den Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes in der K 5910 gefördert und fließt dann, wiederum im Freispiegel, in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Bauschuttdeponie.

##### Niederschlagswasser/Drainagenleitungen

Die Entwässerung des Gebietes erfolgte vor der teilweisen Geländeverfüllung im Zuge der Altablagerung "Kuhlen" durch 2 Gräben, die in der Flurkarte als "Weidengraben West" und "Weidengraben Ost" bezeichnet wurden. Direkt südlich, angrenzend an das alte Deponiegelände, vereinigten sich diese Gräben und bildeten das Gewässer "Sulzbach" (natürliches Oberflächengewässer).

Während der Geländeverfüllung durch die Altablagerung wurde das "Gewässer Sulzbach", unterhalb des Zusammenflusses der beiden "Weidengräben", im Deponiebereich verrohrt und überschüttet. Im Zuge des Ausbaus der Bauschuttdeponie wurde die Verrohrung des "Gewässers Sulzbach" unterhalb der Altablagerung, aufgegeben. Die beiden "Weidengräben" wurden teilweise verrohrt, um die Altablagerung herumgeführt. Die Geländesenke zwischen der Kreisstraße K 5910 und der Altablagerung, in der die Gräben verliefen, wurde verfüllt. Diese künstlichen Entwässerungseinrichtungen werden weiterhin als "Weidengraben Ost" und "Weidengraben West" bezeichnet.

Sie vereinigen sie sich unmittelbar nördlich der bestehenden Bauschuttdeponie und bilden das Gewässer "Sulzbach". Sie sind Vorflut für das künftige Baugebiet "Nagelsee" und das angrenzend gelegene Außengebiet.

#### **Regenwasserrückhaltebecken**

Das Gewässer "Sulzbach" ist nicht in der Lage, die Regenwasserabflüsse von Starkniederschlägen aus dem geplanten Baugebiet schadlos aufzunehmen und abzuleiten. Deshalb wurden im Norden des Baugebietes Regenrückhaltebecken (als Erdbecken) eingeplant, die den Abfluss in den Vorfluter "Sulzbach" zeitlich verzögern und dosiert einleiten.

#### **Niederschlagswasserbehandlung**

Anfallendes Niederschlagswasser, das im Plangebiet von potenziell verschmutzten Flächen wie Straßen oder Betriebshöfen mit Warenumsschlag abfließt, wird vor der Einleitung in Regenrückhaltebecken mittels einer vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt.

#### **Grund-, Schicht- und Drainagewasser**

Das Gelände des Industriegebietes ist durch mehrere leicht ausgeformte Mulden geprägt, in denen sich nach starken Niederschlägen Regenwasser sammelt. Die Vernässung des bisher landwirtschaftlich genutzten Geländes wird durch ein bestehendes und umfangreiches Drainagesystem verhindert, dessen Vorflut durch die beiden "Weiden-gräben" erfolgt.

Im Zuge der beabsichtigten abschnittsweisen Erschließung werden zwangsweise diese bestehenden Drainageleitungen angeschnitten. Die Aufrechterhaltung deren Vorflut ist zu beachten und sicherzustellen. Bei Auftreten von Sickerwasser oder gelegentlichem Hangwasser kann das Drainagewasser, abhängig von der Höhenlage, u.U. in das neu zu bauende Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden. Hierbei kann bei Starkregen im Regenwasserkanal regelmäßig Rückstau entstehen, der beim Anschluss von Drainagen zu einer "Bewässerung" der eigentlich trocken zu haltenden Bauwerksgründungen führen kann. Hierdurch können nicht unerhebliche Bauschäden verursacht werden. Um solch schädlichen Rückstau aus der Regenwasserkanalisation zu vermeiden, kann das Drainagewasser, unabhängig von der Kanaltiefe, mittels Pumpen über die Rückstauenebene in den Kanal gehoben oder die Drainage durch eine geeignete und zu wartende Rückstauklappe gesichert werden. Die Kosten hierfür sind von den jeweiligen privaten Investoren zu tragen. Bei der Planung von Drainageeinrichtungen ist ein möglicher Rückstau aus dem Regenwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen. Die Abwassersatzung der Gemeinde ist hierbei zu beachten. Grund- und Schichtwasser, das beim Bau von Gebäuden und sonstigen Erschließungsmaßnahmen angetroffen wird, darf ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht abgeleitet, sondern muss wieder zur Versickerung gebracht werden. Sollte dies in schwer durchlässigem Untergrund nicht möglich sein, muss das Untergeschoss von baulichen Anlagen durch eine "weiße Wanne" gesichert und somit wasserundurchlässig ausgebildet werden.

#### **Mögliche Auswirkungen von Kanalüberlastungen**

Außergewöhnliche Wassermengen, die bei lang anhaltendem Starkregen auftreten, können vom öffentlichen Regenwassersystem unter Beachtung einer Überstauhäufigkeit  $n = 2$  nicht aufgenommen werden. Derartige Starkregen führen zu einem Aufstau in den Regenwassereinrichtungen, der zum Teil die Gelände- bzw. Straßenoberfläche erreichen kann und dabei Rückstau in die angeschlossenen Entwässerungsleitungen von Gebäuden und Außenanlagen oder zu oberflächlichem Abfluss führen kann. Die Abwassersatzung der Gemeinde Aldingen legt als Rückstauenebene für die Kanalisationen (Schmutz-, Regen- und Mischwasser) die Straßenoberkante an der Anschlussstelle fest. Gebäudeteile und Außenanlagen, die unter diesem Niveau liegen, sind gemäß dieser Abwassersatzung, dem Baurecht und einschlägigen Normen gegen schädlichen Rückstau aus der Kanalisation von den jeweiligen privaten Investoren zu schützen. Abwasser aus Ablaufstellen unterhalb der

Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100 grundsätzlich über automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen rückstaufrei in die öffentlichen Abwasserkanäle einzuleiten. Rückstauverschlüsse nach DIN EN 13564-1 können unter bestimmten Voraussetzungen begrenzt anstelle von Abwasserhebeanlagen verwendet werden. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen sind in DIN EN 12056-1, DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100 beschrieben. Abfahrten zu Keller- oder Tiefgaragen können größere Regenwassereinzugsgebietsflächen darstellen, die in der Regel auch unter der Rückstauenebene liegen. Um eine Überflutung des Garagenbereiches zu vermeiden, müssen diese Flächen über eine Hebeanlage rückstaufrei entwässert werden. Eingänge, Einfahrten, Lichtschächte und bodennahe Gebäudeöffnungen sind mit einer "Schwelle" von ca. 15 cm Höhenunterschied zum umgebenden Gelände anzulegen. Gleichwertiger Schutz kann auch durch ein, dieser Höhe entsprechendes Gefälle vom Gebäude weg, erzielt werden. Dies muss insbesondere bei Gebäuden eingehalten werden, die im Tiefpunkt von Straßen und/oder in Geländesenken liegen. Die einschlägigen technischen Vorschriften zur Grundstücksentwässerung sind einzuhalten.

#### **5.4.2 Wasserversorgung**

##### **Trinkwasser**

Die Versorgung der Gewerbe- und Industriebetriebe im Plangebiet "Nagelsee" erfolgte für die ersten Entwicklungsbereiche zunächst über die vorhandene Wasserleitung im Bereich der bestehenden Bauschuttdeponie, nördlich des Plangebietes.

Da das dort installierte Pumpwerk "Eselwiesen" nur über begrenzte Kapazitäten verfügt, wird die Entnahmestelle „Eselwiesen“ derzeit in das Gewerbegebiet Nagelsee I verlagert.

Dadurch wird die Trinkwasserversorgung an die aktuellen gesetzlichen und technischen Anforderungen angepasst.

#### **5.4.3 Stromversorgung**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes "Nagelsee" werden, abhängig von der jeweiligen Nutzung, Nutzungstiefe und dem damit verbundenen Leistungsbedarf innerhalb des Gebietes Netze BW- und/oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Die jeweiligen Standorte wurden bzw. werden entsprechend den Erfordernissen festgelegt.

## **6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

### **6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Gegenstand des Planungsverfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz sowie Artenschutzrechtlicher Prüfung.

Auf die Anlagen wird verwiesen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nagelsee II“ (Büro 365° freiraum+umwelt, Überlingen)*

*Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen)*

### **6.2 Umweltbericht - Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Textauszug Umweltbericht 365° freiraum+umwelt:

*„Die Gemeinde Aldingen beabsichtigt die Erweiterung des südlich von Aldingen gelegenen Industriegebiets „Nagelsee“.*

*Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,0 ha. Die Fläche überschneidet sich im Nordwesten mit dem Bebauungsplangebiet „Nagelsee I“. Der Geltungsbereich umfasst dabei mehrheitlich landwirtschaftliche Ackerflächen, aber partiell auch Strukturen von*



*Ruderalvegetation. Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg, im Süden erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet.*

*Im Bebauungsplan werden die geplanten gewerblichen Flächen als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.*

*Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten. Etwa 500 m nordwestlich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet („Sommerschafweide mit Baum- und Heckenbeständen in den Gewanden Brühl und Menishalde“). Eine Beeinträchtigung ist durch die Erweiterung des Industriegebiets nicht zu erwarten.*

*Im Folgenden werden die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz dargestellt:*

*Schutzgut Mensch:*

*Aufgrund der Distanz von etwa 900 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Gemeinde Aldingen) entstehen durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf Aspekte Wohnen und Wohnumfeld. Bedeutsame Naherholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.*

*Schutzgut Pflanzen / Biotope:*

*Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen anzusprechen, einen geringen Anteil nimmt daran eine grasreiche Ruderalvegetation. Die Biotope zeichnen sich durch eine naturferne und monotone Struktur aus. Durch das Industriegebiet gehen gering- bis mittelwertige Flächen verloren. Der Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt.*

*Schutzgut Tiere:*

*Durch das geplante Gewerbegebiet kommt es zum Verlust bzw. zur Aufgabe von zwei Feldlerchen-revie-ren. Zudem werden die Flächen als Nahrungshabitat für Greifvögel entfallen. Vor dem Hintergrund der i.d.R. mehrere hundert Hektar umfassenden Reviergröße der Arten ist jedoch nicht davon auszugehen, dass ein möglicher Verlust von 7 Hektar Nahrungshabitat zu einer Aufgabe der Reviere führen wird. Mit weiteren artenschutzrechtlichen Problemen ist nicht zu rechnen.*

*Schutzgut Fläche:*

*Das Gebiet ist über das Wegenetz des bestehenden, angrenzenden Industriegebiets „Nagelsee“ bereits gut angebunden. Es kommt zu einer voraussichtlichen Neuversiegelung von ca. 4,9 ha. Der von den gewachsenen Ortschaften abgesetzte Siedlungskörper des Industriegebiets Nagelsee vergrößert sich dadurch weiter.*

*Schutzgut Boden:*

*Die natürlich vorhandenen Böden weisen eine mittlere bis sehr hohe Bedeutung der Bodenfunktionen auf. Durch den Bau von Gebäuden und Versiegelung des Bodens gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren.*

*Schutzgut Wasser:*

*Eine Gefährdung des Grundwassers ist bei sachgerechtem Umgang mit Gefahrstoffen nicht zu erwarten.*

*Es sind keine Oberflächengewässer in der Umgebung vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen vermindert.*

*Schutzgut Klima/ Luft:*

*Die Ackerflächen im Plangebiet dienen der Kaltluftentstehung. Diese wird insbesondere im Bereich des Industriegebiets siedlungsklimatisch wirksam. Aufgrund der topologisch niedrigeren Lage besteht keine Siedlungsrelevanz für die Gemeinde Aldingen.*

*Mit der Überbauung und Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Es ist mit einem geringfügigen Anstieg von Abgasen und Schadstoffen durch die Gewerbenutzung und zusätzlichen Verkehr zu rechnen.*

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche ist vor allem von Norden und der dort verlaufenden Straße (K 5910) aus einsehbar. Nach Süden und Westen hin erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet, während sich östlich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen befinden. Das durch das bestehende Industriegebiet vorbelastete Landschaftsbild erfährt durch die Erweiterung eine zusätzliche Beeinträchtigung.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter:

Die Ackerfläche stellt als Produktionsfläche ein Sachgut für die Landwirtschaft dar. Kulturgüter sind im Planungsgebiet keine vorhanden.

Wechselwirkungen:

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Pflanzen sowie Landschaft und Mensch.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft minimiert werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation des Eingriffes wird über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Feldlerchenhabitate), die Zuordnung eines Ökopunkteüberschusses aus dem B-Planverfahren „Nagelsee I“ sowie der Ökokonto-Maßnahme „Hagenbachtal 2021“ ausgeglichen.

Fazit

Der Eingriffsschwerpunkt bei Umsetzung des Bebauungsplans liegt in der Versiegelung des Bodens und dem Verlust von Offenlandbiotopen (Revierzentren der Feldlerche).

Innerhalb der künftigen Gebietserweiterung werden naturschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Der externe Ausgleich erfolgt über CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche), einen Ökopunkteüberschusses aus dem B-Planverfahren „Nagelsee I“ sowie der Ökokonto-Maßnahme „Hagenbachtal 2021“.

Artenschutzrechtliche Probleme sind bei Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.“

## **7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet**

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Der Standort „Nagelsee“ eignet sich aufgrund seiner abgesetzten Lage auch für solche Gewerbebetriebe und Nutzungen, die in anderen Gebieten aus Immissionsgesichtspunkten problematisch oder unzulässig sind.

Das Baugebiet soll insofern vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein.

Allgemein zulässig werden daher die nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art, sowie freistehende Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, da sich diese Nutzungen nicht in den angestrebten Gebietscharakter

einfügen und das Industriegebiet der Ansiedlung und dem Flächenbedarf der o.g. klassischen Gewerbeformen vorbehalten bleiben soll.

Um das Gebiet in vollem Umfang der gewerblichen Nutzung vorzubehalten und eventuelle Konflikte mit immissionssensiblen Wohnnutzungen auszuschließen, werden die in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gänzlich ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden mit Ausnahme betriebsbezogener Verkaufseinrichtungen auf untergeordneten Flächen ausgeschlossen, um eine raumordnerisch unverträgliche Einzelhandelsagglomeration zu unterbinden und den Industriestandort für sonstige Gewerbe- und Industriebetriebe zu stärken. Um dennoch in angemessenem Umfang betriebsbezogene Verkaufsstätten zu ermöglichen, sind „Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Verkaufsfläche vom 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten“ als Ausnahmen zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine flexible und flächeneffiziente bauliche Entwicklung nach dem jeweiligen betrieblichen Bedarf ermöglichen. Zugleich sollen negative Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild durch eine angemessene Begrenzung der Höhenentwicklung und der Baumassen der Gebäude reduziert werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Industriegebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine größtmögliche Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ergibt sich aus der festgesetzten Baumassenzahl und den zulässigen Gebäudehöhen.

### Baumassenzahl (BMZ):

Zur Begrenzung der Kubaturen und Baumassen auf den Grundstücken wird eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die jeweiligen Teilflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Durch Festsetzung einer NN-Höhe ergibt sich ein eindeutiger Höhenbezug, wodurch den Anforderungen an die Bestimmtheit der Höhenfestsetzung Rechnung getragen wird. Die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen orientiert sich an den Vorgaben im bestehenden Gebiet „Nagelsee I“.

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist in Anbetracht des leicht geneigten Geländes und der noch flexiblen Grundstücksparzellierung nicht festgelegt. Die Festlegung der EFH ist aufgrund dieser Randbedingungen der konkreten Gebäudeplanung überlassen.

Um im hinreichenden Umfang auch technische Dachaufbauten zu ermöglichen, sind mit technischen Anlagen und Aufbauten auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig.

Um Solar- und Photovoltaikanlagen nicht übermäßig einzuschränken und die Umsetzung der Solarpflicht nach Klimaschutzgesetz BW zu unterstützen, sind diese Anlagen von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Um übermäßige

Aufständerungen im Hinblick auf die Gestaltung jedoch auszuschließen, dürfen die Anlagen die festgesetzten Gebäudehöhen um höchstens 1,0 m überschreiten.

### **7.3 Bauweise**

Um für die betriebliche Entwicklung eine hinreichende Baufreiheit zu gewährleisten, wird für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll vorliegend ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

### **7.5 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, wie auch Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Lagerplätze und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7.6 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Erschließungsplanung ausgewiesen.

Die geplanten Querschnitte mit einer Gesamtbreite von 8,40 m (Fahrbahn 6,65 m, Gehweg 1,75 m, incl. Randeinfassungen) orientieren sich an den bisherigen Ausbauquerschnitten im Gebiet „Nagelsee“ und haben sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Straßenraumes grundsätzlich bewährt.

### **7.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen. Der Standort ist mit dem Versorgungsträger (Netze BW) abgestimmt.

### **7.8 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Zur Gewährleistung der erforderlichen Versorgungsinfrastruktur ist angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

### **7.9 Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Hoch- und Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig. Sonstige Nutzungen sowie Bepflanzungen sind nur bedingt und nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

Entsprechend der Plandarstellung sind festgesetzt:

**LR-1:** Leitungsrecht zu Gunsten der Terranets BW GmbH gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB, entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil, im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung ihrer Anlagen.

*Auf die Hinweise und Sicherheitsbestimmungen der Terranets BW GmbH wird hingewiesen (Textfestsetzungen Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen“).*

#### **7.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die am Gebietsrand ausgewiesenen Retentionsbereiche und Flächen für Ableitungsgräben sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes des Baugebietes und werden zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen und umweltgerechten Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan gesichert.

#### **7.11 Grünflächen**

In den Randbereichen des Gebietes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietsrandes sowie der Anlage von Entwässerungsgräben und Retentionsanlagen.

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind entsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

#### **7.12 Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

##### Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes (Insekten) sind für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sowie beleuchtete Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

##### Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

##### Verwendung offenporiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

*Auf die Erläuterungen des Umweltberichts (Anlage) wird ergänzend verwiesen.*



### **7.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen tragen in Verbindung mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen zur Reduzierung und zum Ausgleich von Eingriffen bei und unterstützen die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes (s. auch Umweltbericht).

## **8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Um ein hohes Maß an Baufreiheit zu gewährleisten, werden keine Festlegungen zu Dachformen getroffen.

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Dachflächen, wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Durch die Bestimmungen zu Solar- und PV-Anlagen soll eine integrierte, gebäudeangepasste Anbringung der Anlagen unterstützt und gleichzeitig übermäßig in Erscheinung tretende Aufständereien unterbunden werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind daher auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen. Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten. Sie sind daher maximal bis zur Dachkante der Gebäude zulässig. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. Auch darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung auf die Kreisstraße K 5910 ausgehen.

Zur Förderung der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Eine Gestaltung als Schottergärten ist ausgeschlossen.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern. Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

Übermäßige Stützmauern und Überhöhungen sollen insbesondere zu Nachbargrundstücken wie auch zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen werden. Stützmauern sind daher bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

Um ein geordnetes und zeitgemäßes Siedlungsbild zu unterstützen, sind Strom- und Fernmeldekabel als Freileitungen nicht zulässig.

## 9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

### 9.1 Verfahrenstermine

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		27.09.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		07.10.2022
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	14.10.2022 16.11.2022
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	14.10.2022 16.11.2022
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Gemeinderat		21.11.2023
- Auslegungsbekanntmachung		...
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft		...