

ENTWURF/Stand: 03.11.2023

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„BREITENFELD IV“,

Gemarkung Bonndorf

Der Bebauungsplan „Breitenfeld, 1. BA“, rechtskräftig seit 27.04.2006, tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

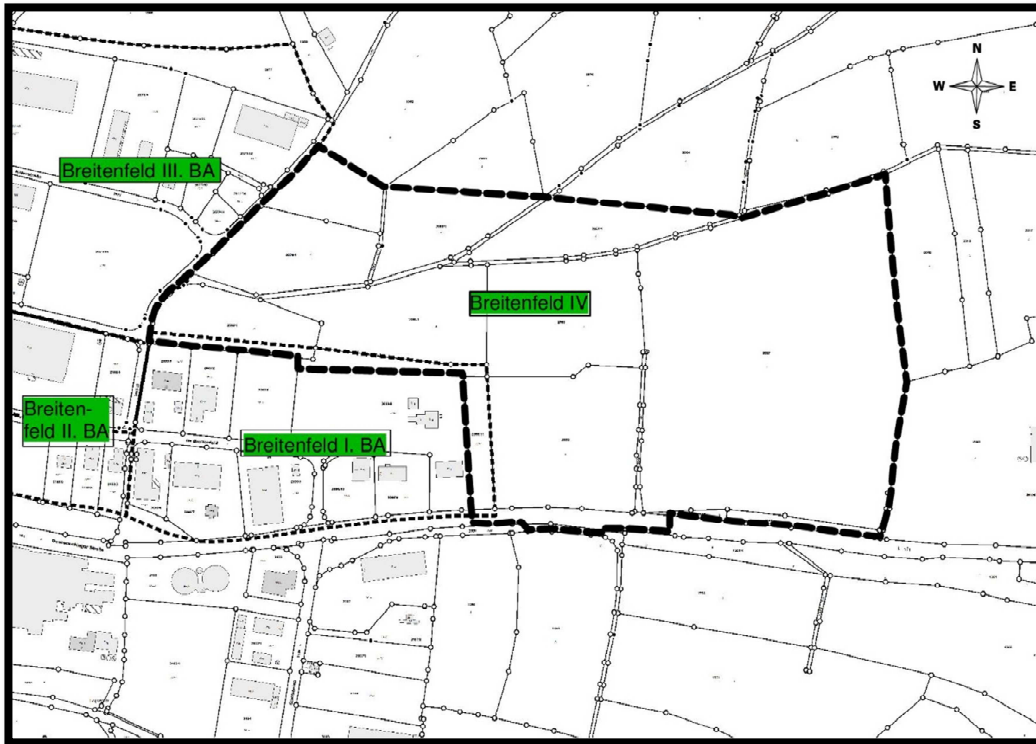
Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Erfordernis der Planung	2
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	3
5.	Naturgrundlagen/ derzeitige Nutzungen	4
6.	Inhalt der Planung – Planungsrechtliche Festsetzungen	
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise	6
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
6.5	Verkehrsflächen	7
6.6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind – Sichtfelder	7
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen / Schalt- und Verteilerschränke sowie Flächen für Leitungsrechte	8
6.8	Öffentliche Grünflächen	8
6.9	Flächen für die Landwirtschaft	8
6.10	Flächen für Aufschüttungen	8
6.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen	9
7.	Inhalt der Planung – Örtliche Bauvorschriften	
7.1	Dachgestaltung	9
7.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
7.3	Werbeanlagen	9
7.4	Einfriedungen und Stützmauern	10
7.5	Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Verringerung der Flächenversiegelung	10
7.6	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
7.7	Niederspannungsleitungen	10
7.8	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	11
8.	Auswirkungen der Planung	
8.1	Erschließung	11
8.2	Wasser/ Abwasser/ Energie	12
8.3	Löschwasserversorgung	12
8.4	Umweltbelange	13
8.5	Bodenordnung	14
8.6	Erdmassenausgleich	14
9.	Lärmimmissionen	14
10.	Flächenbilanz	14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14,22 ha.

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. 1877/Teil + 1962/Teil + 2006/Teil + 2027 + 2040/1 + 2046 + 2048 + 2049 + 2053 + 2060 + 2060/1 + 2064/1 + 2065 + 2066/1 + 2078/1 + 2080/1 + 2080/8/Teil + 2080/11 + 3106/T + 151/T:



Übersichtsplan – räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen vierten Bauabschnitt des Gewerbegebietskomplexes „Breitenfeld“ dar.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurz- und mittelfristige gewerbliche Entwicklung in Bonndorf i. Schw. geschaffen.

Eine Teilfläche am südwestlichen Gebietsrand des Plangebiets ist derzeit bereits als Grünfläche des bestehenden Bebauungsplans „Im Breitenfeld, 1. BA“ ausgewiesen. Dieser Teil wird vom neuen Bebauungsplan überlagert.

3. Erfordernis der Planung

Am 20.03.1995 hat der Gemeinderat der Stadt Bonndorf die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Gesamtbereich „Breitenfeld“ beschlossen. Dieser „Gesamtbereich“ setzte sich aus drei Bebauungsplänen – Breitenfeld, I. BA, Breitenfeld, II. BA und Breitenfeld, III. BA – zusammen. Nachdem der erste

Bauabschnitt vollständig mit Gewerbebetrieben bebaut war, wurde im Jahr 2004 der zweite Bebauungsplan „Breitenfeld, II. BA“ umgesetzt. Im Jahr 2013 wurde aufgrund hoher Nachfrage der dritte Bebauungsplan „Breitenfeld, III. BA“ durchgeführt.

Die heutige Situation stellt sich wie folgt dar:

Die gesamte, der Stadt Bonndorf zur Verfügung stehende Gewerbefläche im „Breitenfeld, III. Bauabschnitt“ ist für Gewerbebetriebe bereits verkauft.

Damit weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden können, wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2019/2020 entsprechend angepasst.

Für das Erweiterungsgebiet „Breitenfeld, IV“ liegen uns bereits heute konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen im Erweiterungsgebiet vor. In diesem Zusammenhang ist der Bedarf nach einer Erweiterungsfläche für Gewerbebetriebe unumstritten. Damit die Nachfrage zeitnah gedeckt werden kann ist eine Planung der Erweiterung zum jetzigen Zeitpunkt unumgänglich.

Zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen ist daher die Ausweisung eines weiteren Abschnittes im Gebiet „Breitenfeld“ naheliegend und hinsichtlich des konkreten Bedarfs dringend erforderlich.

Durch die Neuansiedlung und Verlagerung von Betrieben entstehen neue Arbeitsplätze. Im Interesse der Betriebe und der Gemeinde, ist es von großer Bedeutung, eine rechtzeitige Baulandbereitstellung und Reserveflächenvorhaltung für eine optimale Entwicklung vorzuhalten, sodass die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stetig steigt.

Nur wenn die Stadt Bonndorf ein kontinuierliches Angebot an gewerblichen Bauflächen vorhalten kann, kann die Abwanderung von Gewerbebetrieben in andere Gemeinden und Städte verhindert werden.

Die städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Umsiedlung größerer Betriebe aus dem Innenstadtbereich in die Randlagen, ist nur bei Bereitstellung entsprechender Flächen erfolgreich möglich.

Als übergeordnetes und allgemeines städtebauliches Ziel verfolgt die Stadt Bonndorf nicht nur die Stärkung der Innenstadt durch Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, sondern auch die Neuansiedlung und Sicherstellung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der dadurch geschaffenen Arbeitsplätze.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

4.1 Regionalplan 2000

Die Stadt Bonndorf i. Schw. ist als Unterzentrum im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet, ohne besondere Darstellung, als Freifläche ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bonndorf i. Schw. bildet mit der Gemeinde Wutach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich vollständig als „Gewerbefläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Ein Teilbereich des Plangebiets ist bereits mit dem Bebauungsplan „Breitenfeld, 1. BA“ mit Grünfläche überplant.

Ein Großteil dieser vorhandenen Grünfläche wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ aufgehoben (detailliertere Beschreibung, siehe Ziffer 8.4 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ in dieser Begründung).

Der Bebauungsplan „Breitenfeld, 1. BA“, rechtskräftig seit 27.04.2006, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

5. Naturgrundlagen/derzeitige Nutzungen

Die überplante Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers auf einer weitgehend unstrukturierten Hochfläche. Die Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche und/oder für Ackerfutteranbau genutzt.

6. Inhalt der Planung – Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Zielrichtung

Der vierte Bauabschnitt wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wie es bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

6.1.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Ansiedlung aller Arten von Einzelhandelsbetrieben entspricht nicht den Zielen und Zwecken der Planung. Einzelhandel ist deshalb nur am Ort der Leistung in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk als untergeordnete Nebennutzung zugelassen, im Übrigen aber ausgeschlossen.

Zu den Gründen dieser Beschränkung:

Durch das bestehende Einzelhandelsangebot im „Zentrum“ der Stadt Bonndorf in Verbindung mit den zahlreichen Angeboten der Fremdenverkehrseinrichtungen und der Gastronomie hat sich daraus eine stabile und lebendige Struktur entwickelt.

Die Stadt Bonndorf hat darüber hinaus seit Jahren unter Einsatz der entsprechenden Instrumentarien (Städtebauförderungsgesetz, Landessanierungsprogramm) flankierende städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung dieser Struktur durchgeführt.

Es ist deshalb Zielsetzung der Stadt, den Einzelhandel in dem Bereich von Bonndorf zu platzieren, indem der Anteil der Bevölkerung am Höchsten ist.

Die getroffenen Festsetzungen sollen verhindern, dass sich das Gebiet zu einem am Stadtrand gelegenen Einkaufsschwerpunkt entwickelt und daraus möglicherweise ein Kaufkraftabzug aus der Innenstadt resultiert. Die Gefahr wird insbesondere auch dadurch erhöht, dass in Bonndorf aufgrund der weitläufig verteilten Teilgemeinden, unter anderem auch durch eine hohe Einpendlerquote von Autonutzern aus dem Umland, viele Einkäufe mit dem Auto erledigt werden. Von vielen Verbrauchern würde dann der Einkauf im autofreundlicheren Gewerbegebiet bevorzugt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes bestünde für Einzelhandelsunternehmen an dieser Stelle ein besonders großer Anreiz sich niederzulassen.

6.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Gewerbegebiete sollen jedoch vorwiegend der gewerblichen Entwicklung und nicht der Wohnbauentwicklung dienen. Ebenso ist die Bewohnung von Betriebsgebäuden im Gewerbegebiet immer mit Lärmbeträchtigungen verbunden.

In diesem Zusammenhang und in Bezug auf das Flächensparen von Gewerbeflächen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass betriebsbezogene Wohnungen nur in die Gewerbebauten integriert werden dürfen. Einschränkend wird weiter festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen zugelassen sind.

6.1.3 Ausschluss von Autoverwertungsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind. Von dieser Vorschrift macht die Stadt Bonndorf Gebrauch. Autoverwertungsbetriebe prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden. Autoverwertungsbetriebe erzeugen erhebliche Lärmimmissionen und verschlechtern das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen der Bebauungspläne „Breitenfeld, I. BA und II. BA“ sind Autoverwertungsbetriebe zulässig. Diese, für Autoverwertungsbetriebe zur Verfügung gestellte Fläche, ist für die Stadt Bonndorf ausreichend.

6.1.4 Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Zielsetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von Flächen für vorwiegend produzierendes Gewerbe und Handwerk. Die in § 8 Abs. 3

Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen entsprechen nicht der Zielsetzung und werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6.1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden. Wie bereits unter 6.1.4 erläutert, ist die Zielsetzung des Bebauungsplanes für produzierendes Gewerbe und Handwerk Flächen zur Verfügung zu stellen.

Vergnügungsstätten widersprechen dieser Zielsetzung. Dies zeigt sich auch durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe in den vorigen Bauabschnitten – Transportbetonwerk, Holzhausfirma, Malerbetrieb, Schreinerei, Gerüstbauer, Energie- und Solarunternehmen, Zimmereibetrieben, Landmaschinenhandel usw. –, wonach das Gebiet in der Nutzung durch produzierendes Gewerbe und Handwerk geprägt ist. Um diese Prägung beizubehalten werden Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die max. Gebäudehöhe fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, dass sich größtmögliche Entwicklungschancen für die Gewerbetreibenden bieten.

Für das Außenbild des Gebietes maßgebend sind hierbei die bestehenden Gebäude bzw. Festsetzungen der Umgebungsbebauung. In diesem Zusammenhang hat man sich an den umliegenden Gebäuden der Firma Adler und des ersten, zweiten und dritten Bauabschnittes orientiert. Nach Bewertung des vorhandenen Bestandes stellt dies ein Maß dar, dessen Kubatur für ansiedelnde Gewerbebetriebe eine gute Nutzungsflexibilität zulässt.

Für die Grundflächenzahl wird die vom Gesetzgeber gem. Tabelle § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschlagene Obergrenze für Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt (GRZ 0,8). Die hohe Nutzungszahl entspricht der dringlichen Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen einerseits und stellt andererseits auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die gute Ausnutzbarkeit der tatsächlich bereitgestellten Flächen sicher.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, welche unter dem vom Gesetzgeber gem. Tabelle § 17 Abs. 1 BauNVO befindlichem Maß von 2,4 liegt. Aufgrund der nicht getroffenen Festsetzung der „Zahl der Vollgeschosse“ soll durch die geringere GFZ ein in der Größe ausschweifender Baukörper verhindert werden. Eine weitere Einschränkung erfolgt diesbezüglich mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe.

6.3 Bauweise

Das Bebauungsplangebiet wird bezüglich der Bauweise in zwei Bereiche eingeteilt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird „offene“ Bauweise festgesetzt. Im östlichen Bereich wird „abweichende“ Bauweise festgesetzt.

Im östlichen Bereich soll durch die „abweichende“ Bauweise ein Angebot für große Gewerbebetriebe geschaffen werden, denen aufgrund der Unternehmensgröße, der Betriebsabläufe, usw. eine Betriebsstätte mit einer Gesamtlänge von max. 50,00 m nicht ausreicht. Eine noch größere Nutzungsflexibilität soll geschaffen werden.

Demzufolge wird für den östlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass „die abweichende Bauweise in dem Maße gilt, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.“

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Garagen, überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden hinreichende zu den Erschließungsstraßen und den öffentlichen Grünflächen am Gebietsrand von baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche frei gehalten. Nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

Entsprechend den Vorgaben des Straßenbaulastträgers wird eine Linksabbiegespur an der Gebietszufahrt der L 171 angelegt und durch die Einbeziehung und Ausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere Grundstückszufahrten von der L 171 und gleichermaßen im Einmündungsbereich der Gebietszufahrt ausgeschlossen, um Störungen der Verkehrsabläufe zu minimieren.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

6.6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um einen ausreichenden Sichtbezug in die einmündenden Straßen zu gewährleisten, sind an den Straßeneinmündungen die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrhahnoberkante, freizuhalten. Lichtmasten und Einzelbäume mit Kronenansatz von höher als 3,0 m über Fahrhahnbreite sind in den Sichtfeldern zulässig.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen / Schalt- und Verteilerschränke sowie Flächen für Leitungsrechte

Schalt – und Verteilerschränke sind gem. den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen“ auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten. Dies gilt für Standorte von Straßenlaternen und Hydranten entsprechend.

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Stadt Bonndorf im Schwarzwald zum Einbau und Unterhaltung einer Kanalisation. Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung der Stadt Bonndorf zugelassen werden.

6.8 Öffentliche Grünflächen

Die entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen am nördlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der landschaftsgerechten Einbindung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Gewerbegebietes. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Die öffentlichen Grünflächen sind einsprechend den jeweils zugewiesenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten anzulegen und zu pflegen.

6.9 Flächen für die Landwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche die weiterhin ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dient.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 2078/1 + 1962/Teil waren ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeplant. Es wurden lange Grundstücksverhandlungen mit den entsprechenden Eigentümern geführt, allerdings ohne Erfolg, was schlussendlich dazu führte das die Flächen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden mussten.

Damit hier keine Baulücke entsteht, soll diese Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzung dienen und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

6.10 Flächen für Aufschüttungen

Zur Herstellung der Bebaubarkeit und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes (Vermeidung einer großflächigen Geländemulde) sollen die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Aufschüttungsfläche an die geplante Böschungsoberkante im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche (Aufschüttungshöhen AH gemäß Planeintrag) angeglichen und zur nördlich angrenzenden Erschließungsstraße möglichst gleichmäßig verzogen werden.

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzfestsetzungen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Eingriffe. 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.

Nähere Erläuterungen und detaillierte Begründungen der grünordnerischen und sonstigen natur- und artenschutzbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan (Anlage).

7. Inhalt der Planung – Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke beträgt mind. 10 cm. Die Dachbegrünung ist fachgerecht nach den geltenden FLL-Richtlinien herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Intensive Begrünungen sowie eine Kombination aus Begrünung und Solaranlagen sind zulässig.

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der baulichen Anlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Außer Glas sind daher glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie nutzen. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der L 171 darf von eventuellen Photovoltaikanlagen bzw. Solarkollektoren nicht ausgehen.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fern- und Außenwirkung Wirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher werden Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem bzw. laufendem Licht betrieben werden. Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht sind untersagt. Booster (Lichtwerbung am Himmel) ist unzulässig. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der L 171 ist auszuschließen. Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum öffentlichen Verkehrsraum der L 171 hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

7.4 Einfriedungen und Stützmauern

Übermäßige Stützmauern und Überhöhungen sollen insbesondere zu Nachbargrundstücken wie auch zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen werden. Daher wird die Höhe von Einfriedungen auf max. 2,00 m begrenzt. Einfriedungen in Form massiver Mauern sind unzulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen und Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche ist mit Einfriedungen einzuhalten, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

7.5 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Verringerung der Flächenversiegelung

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu unterstützen und die Bodenversiegelung zu verringern, ist die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Parkplätze und Lagerflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für schwach belastete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

Schwach belastete Flächen sind insbesondere Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, sowie Zufahrten zu Pkw-Garagen. Zu den schwach belasteten Flächen gehören auch – in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung – Lagerplätze und Hofflächen, sofern nicht eine wasserundurchlässige Belagsgestaltung aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Hof- und Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert werden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Flächen sind durch geeignete Aufkantung gegen seitliches Abfließen von Wasser und Flüssigkeit zu sichern.

LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie sind über die örtliche Kanalisation zu entwässern.

7.6 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um eine landschaftsgerechte Einbindung und grünordnerische Gestaltung des Gewerbegebietes zu fördern, sind die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste zu verwenden.

Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern ist unzulässig.

7.7 Niederspannungsleitungen

Um ein zeitgemäßes bzw. modernes Erscheinungsbild des Baugebietes zu fördern, werden Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

7.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke eine Versickerung des Niederschlagswassers nach Maßgabe der Erschließungsplanung festgesetzt, um den lokalen Wasserhaushalt möglichst weitgehend zu erhalten und das öffentliche Ableitungssystem zu schonen. Auf die Erläuterungen zum Entwässerungskonzept wird ergänzend verwiesen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über einen neuen Anschluss an die Landstraße L 171 erschlossen.

Wie im zeichnerischen Teil dargestellt, ist eine Ringstraße geplant und ein Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Breitenfeld III“ vorgesehen. Von dort aus ist die Kreisstraße K 6516 erreichbar.

Aufbau der Verkehrsflächen:

Fahrbahn:	6,50 m
Verkehrsgrünfläche:	1,25 m

Die Einrichtung von Gehwegen ist im Hinblick auf die zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmengen sowie die überwiegende Motorisierung der Nutzer des Gebietes nicht notwendig.

Wie im zeichnerischen Teil dargestellt ist eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt über die Landstraße L 171 in das künftige Gewerbegebiet geplant. Ziel soll es sein, dass vor allem der Verkehr für die östlichen Gewerbebetriebe nicht komplett durch die vorangegangenen Gewerbegebiete geleitet werden muss. Durch die zusätzliche Anbindung an die Landstraße L 171 kann somit das hinzukommende Verkehrsaufkommen minimiert werden.

Die erforderliche Geschwindigkeitsbegrenzung von „70 km/h“ ist bereits ca. 180 m östlich der geplanten Ein- und Ausfahrt vorhanden.

8.2 Wasser / Abwasser / Energie

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Leitung aus dem dritten Bauabschnitt und einer neuen Anbindung an die Hauptleitung in der Straße "Glattsteina".

Entwässerungskonzept

Im Baugebiet ist eine nach Schmutzwasser und Regenwasser getrennte Entwässerung vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss des neuen Schmutzwasserkanals über ein zentrales Abwasserpumpwerk an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Glattsteina“-Straße. Das Abwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage Bonndorf zugeleitet.

Im Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke eine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt, um den lokalen Wasserhaushalt möglichst weitgehend zu erhalten und das öffentliche Ableitungssystem zu schonen. Die Überläufe der Versickerungsanlagen können an die öffentliche Regenwasserableitung angeschlossen werden. Abhängig von der Lage und Höhe der Versickerungsanlage ist für die südöstlichen Baugrundstücke ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich. Hier kann der Anschluss an den südlichen Ableitungsgraben erfolgen, welcher hierfür eine Ableitung an die zentrale Versickerung erhalten soll.

In Abhängigkeit der Nutzung der Flächen bzw. des Verschmutzungsgrads des Regenwassers sind vor der Einleitung in die Versickerung zusätzliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung erforderlich. Die Anforderungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch den Anschluss des neuen Regenwasserkanals an den vorhandenen Regenwasserkanal welcher südlich durch das Gebiet verläuft und südlich der Landesstraße 171 in der bestehenden zentralen Versickerungsanlage für das Gebiet Breitenfeld mündet (Flst. Nr. 1362). Die Überprüfung der vorhandenen Anlagen erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Energie

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Ortsnetzstation Bonndorf/Breitenfeld.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) wird über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung und die Vorhaltung in 2 unterirdischen Löschwasserbehältern mit je 200 m³ Inhalt sichergestellt.

8.4 Umweltbelange

8.4.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur Untersuchung der ökologischen Zusammenhänge wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz erstellt.

Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen verwiesen (Anlage).

Die Entwicklung des Gewerbegebiets führt zwangsläufig zu einem naturschutzrechtlichen Eingriff (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur in begrenztem Umfang innerhalb des Bebauungsplangebiets verhindert, gemindert oder ausgeglichen.

Daher werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Kompensation sind dem Bebauungsplan folgende planexterne Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

E1: FFH-Magerwiese auf Flurstück 2247, Gemarkung Bonndorf

E2: FFH-Magerwiese auf Flurstück 1854, Gemarkung Bonndorf

E3: Entwicklung eines Traubeneichen-Buchen-Waldes aus einem Fichtenforst auf dem Flurst. 1539/1, Gemarkung Bonndorf

E4: Waldstilllegung im Distrikt Wutachhalde im NSG Wutachschlucht

E5/ CEF1: Entwicklung eines Feldlerchenstreifen in der Gemarkung Wellendingen, Flurst 900

E6: Entfernen der Abstürze in der Steina (Ökokonto Maßnahme 04)

E7: Umgestaltung des Zulaufs an der Steina (Ökokonto Maßnahme 06)

E8: Umgestaltung des Wehrbauwerkes (Ökokonto Maßnahme 07)

8.4.2 Überschneidungsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld IV“ überschneidet am südwestlichen Gebietsrand eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Breitenfeld, 1. BA“ (siehe auch Kap. 1).

Der bestehende Bebauungsplan „Breitenfeld, 1. BA“ weist an der Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan auf den Grundstück Flst. Nrn. 2080/1/Teil + 2080/5/Teil +2080/2/Teil und 2080/4/Teil sowie auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2080/8/Teil + 2080/11 einen Grünstreifen als ökologische Ausgleichsfläche aus. Diese Grünflächen werden im Zuge des neuen Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im Überschneidungsbereich werden aufgehoben.

Mit der nun geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes verliert der Grünbereich seine ursprüngliche Funktion einer Ortsrandeingrünung. Um einen nahtlosen Anschluss der Gebietserweiterung zu schaffen und eine möglichst flexible und flächeneffiziente Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen, wird der Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der auf den Grundstück Flst. Nrn. 2080/5/Teil +2080/2/Teil und 2080/4/Teil verbleibende Grünstreifen soll zu einem späteren Zeitpunkt mit Hilfe einer Bebauungsplanänderung des BP „Breitenfeld, 1. BA“ aufgehoben werden.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist diese Änderung im Überschneidungsbereich berücksichtigt.

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Bonndorf bereits Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitenfeld, IV. Bauabschnitt“ ist. Die Einteilung der Baugrundstücke erfolgt je nach Bedarf der Gewerbebetreibenden.

8.6 Erdmassenausgleich

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes „Breitenfeld IV“ erfolgt ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes. So wurde die Vermeidung überschüssiger Aushubmassen im Rahmen der Möglichkeiten und in der Abwägung mit weiteren Belangen (insb. Entwässerung, Topografie) bei der Höhenplanung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

Zudem befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der L 171 eine großflächige Geländevertiefung, welche im Zuge der Erschließung und Bebauung aus Gründen der Bebaubarkeit und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes aufzuschütten und an die geplante Böschungsoberkante im Bereich der öffentlichen Grünfläche anzugleichen ist (vgl. B-Plan Festsetzung Nr. 9 „Flächen für Aufschüttungen“).

Im Rahmen der Erschließung anfallende Aushubmengen können innerhalb der Aufschüttungsfläche problemlos untergebracht werden, darüber hinaus bietet diese Fläche weiteres Potenzial für den gebietsinternen Massenausgleich privater Bauvorhaben.

9. Lärmimmissionen

Da der Abstand des Erweiterungsgebiets zur bestehenden Wohn- und Mischgebietsbebauung weit entfernt ist, kann auf ein Lärmgutachten verzichtet werden. Die allgemeinen Regelungen der TA Lärm finden Anwendung.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland 142.202 m²

davon:

Nettobauland:

▪ Gewerbefläche insgesamt	100.451 m ²
davon innerhalb des Baufensters	85.814 m ²
▪ Fahrbahn	8.800 m ²
▪ Verkehrsgrünfläche	2.821 m ²
▪ Feldweg	784 m ²
▪ Flächen für die Landwirtschaft	12.903 m ²
▪ Öffentliche Grünflächen	10.749 m ²
▪ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Natur	5.694 m ²

Bonndorf i. Schw., 03. November 2023

Jost, Bürgermeister

Anlage:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Breitenfeld IV“, der Landschaftsarchitekten Burkhard Sandler, Hohentengen, vom 02.11.2023