
1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3	Bestand	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungsplanverfahren.....	5
3	Planerische Konzeption.....	5
3.1	Verkehrerschließung	5
3.2	Ver- und Entsorgung	5
3.3	Boden und Baugrund.....	5
3.4	Hochwasser	6
3.5	Umweltbelange.....	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.4	Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	8
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.1	Dächer und Fassaden	9
5.2	Werbeanlagen	9
5.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	10
5.4	Niederspannungsfreileitungen	10
6	Städtebauliche Daten.....	10
7	Kosten	10
8	Bodenordnung.....	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Tuningen liegt an der Kreuzung zweier zentralen Verkehrsachsen: Die Nord-Süd-Verbindung zwischen der Metropolregion Stuttgart und dem Industriestandort Singen als auch der Schweiz mit der Autobahn 81 sowie die Ost-West-Verbindung in Form der Bundesstrasse 523 in die Wirtschaftsräume Tuttlingen, Pfullendorf, Sigmaringen, Mengen. Diese Verkehrslage ist ein wichtiger Standortfaktor für die zukünftige Entwicklung des Gewerbestandorts „Tuningen“. Die Gewerbebetriebe profitieren von dieser hervorragenden Verkehrslage am Kreuzungspunkt überregional bedeutsamer Verkehrswege.

Aufgrund einer konkreten Nachfrage soll das bestehende Gewerbegebiet westlich der A81 auf Höhe der Anschlussstelle „Tuningen“ nach Norden erweitert werden. Die Erschließung kann durch die Fortführung der Gewerbestraße über die bestehende Brücke am Sieblengraben gesichert werden.

Als Genehmigungsgrundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

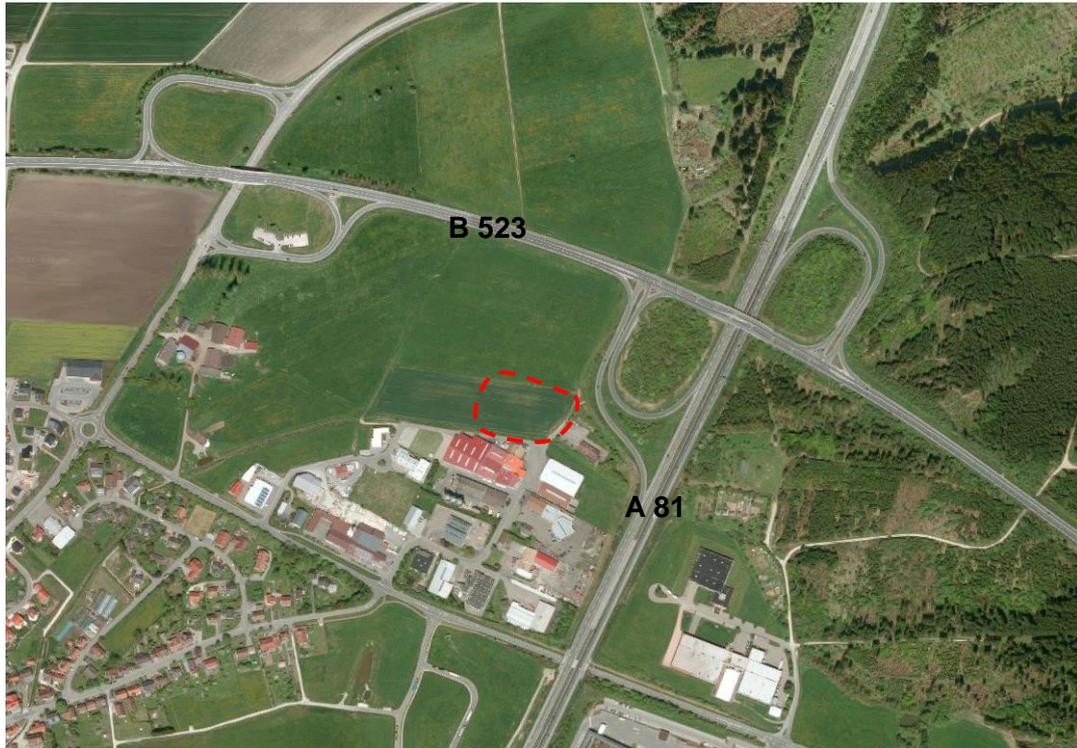
Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbestraße“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbestandorts Tuningen durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an die bestehende Straße „Gewerbestraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubeauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der B 523 (Villingen-Schwenningen – Tuttlingen). Im Osten grenzt die Anschlussstelle „Tuningen“ der A 81 an. Im Süden verläuft der Sieblengraben. An den Sieblengraben schließt unmittelbar südlich ein bestehendes Gewerbegebiet an. Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gewerbestraße sowie eine Brücke über den Sieblengraben von Süden.



Luftbild - Plangebiet (ohne Maßstab; genordet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,1 ha und befindet sich im Außenbereich. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestand

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Gemäß des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet aber in keinem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

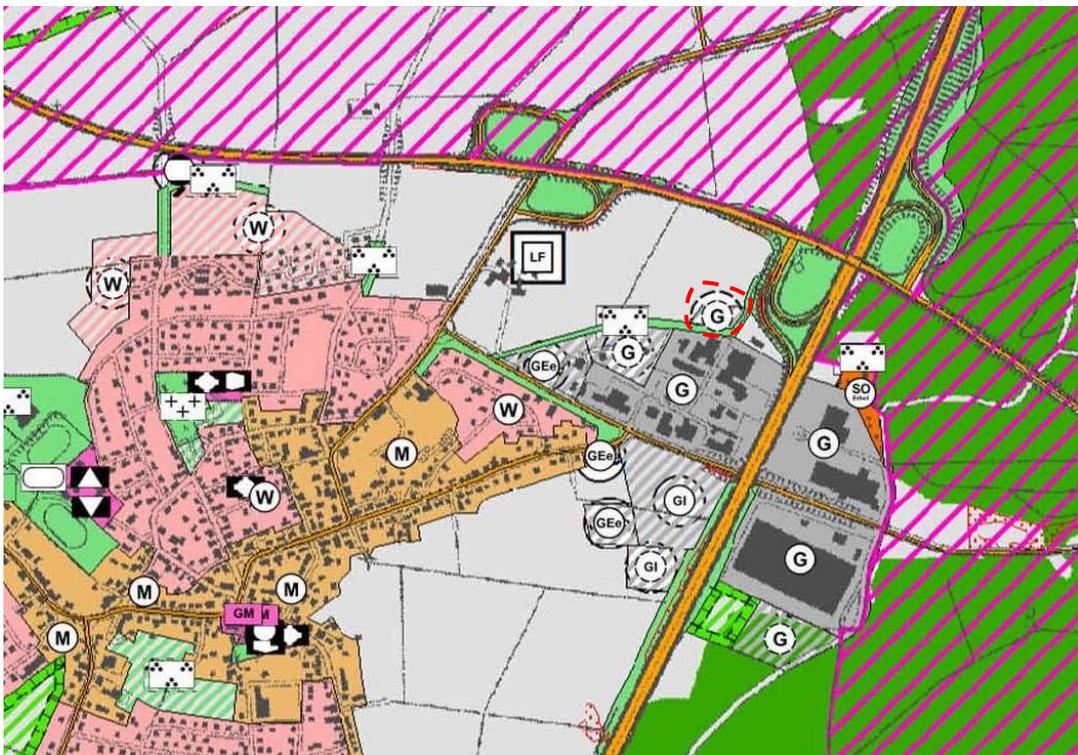
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen wird das Plangebiet überwiegend als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein räumlich untergeordneter Bereich des Plangebiets ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; geordnet)

Nach § 8 (2) S.1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Anwendung des Entwicklungsgebotes hat die Gemeinde eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit. Abweichungen von den vorgegebenen Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen lassen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt.

Vorliegend ist das geplante Gewerbegebiet danach mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet handelt es sich um eine Randfläche von untergeordneter Bedeutung. Diese Erweiterung führt zu keiner qualitativen Veränderung des Gewichts der Bauflächen untereinander oder des Verhältnisses von Innen- und Außenbereich. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und die geordnete städtebauliche Entwicklung bleiben damit unberührt.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

---.---.---	Aufstellungsbeschluss
---.---.---	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
---.---.--- bis ---.---.---	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
---.---.---	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
---.---.--- bis ---.---.---	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
---.---.---	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

3 PLANERISCHE KONZEPTION

3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die bestehende Gewerbestraße und eine Brücke über den Sieblengraben für den Verkehr erschlossen. Diese Brücke ist für den an- und abfahrenden LKW-Verkehr bereits ausreichend dimensioniert.

Am südlichen Ende der Gewerbestraße kann der LKW-Verkehr über die Kreisstraße 5711 und die Trossinger Straße auf die B 523 bzw. weiter auf die A 81 gelangen.

3.2 Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, Gas, Breitband, Schmutzwasser) kann angeschlossen werden.

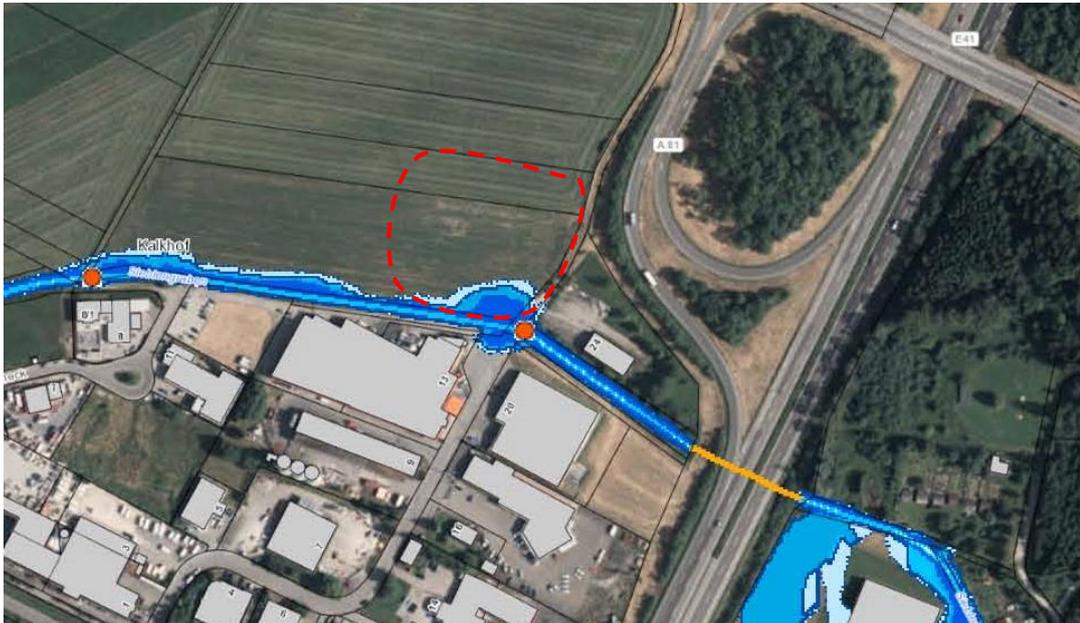
3.3 Boden und Baugrund

Im Plangebiet stehen Schichten des Opalinustonsteines (Brauner Jura alpha) an, aus denen sich tonige bis tonigschluffige Bodentypen entwickelt haben, die weniger für Ackerbau als mehr für Grünlandnutzung gut geeignet sind (Böden der Vorrangflur II, landbauwürdige Böden). Die Böden neigen in Mulden zur Vernässung und zu Schrumpfrissen nach Austrocknung und zu Quellen nach Wiederbenässung.

Weitere Informationen zu Boden und Baugrund werden nach Vorliegen des Bodengutachtens zur Offenlage ergänzt.

3.4 Hochwasser

Das Plangebiet tangiert das in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg kartierte Überschwemmungsgebiet an der südlichen Gebietsgrenze nur geringfügig. Im Zufahrtsbereich zum künftigen Gewerbegebiet ufert die Kötach im HQ100-Fall über das vorhandene Bachbett aus.



Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW - Plangebiet rot umrandet)

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Bereich des hundertjährigen Hochwassers grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG i. V. m. § 78 WG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich. Vor Beschluss des Bebauungsplanes muss das entsprechende Einvernehmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG mit der Wasserbehörde erfolgen.

In Vorgesprächen mit der Wasserbehörde ist eine Befreiung vom Bauverbot aufgrund des eher geringen Retentionsverlustes von ca. 100m³ in Aussicht gestellt worden, so dass das Gewerbegebiet bis zum Gewässerrandstreifen der Kötach festgesetzt werden kann. Das dadurch entfallende Retentionsvolumen kann durch Verbreiterung des Gewässerquerschnittes innerhalb des Gewässerrandstreifens der Kötach auch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ausgeglichen werden. In Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar wird hierfür ein wasserwirtschaftliches Verfahren durchgeführt.

3.5 Umweltbelange

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro 365° aus Überlingen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Be-

eintrüchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein Scopingpapier (Vorabzug des Umweltberichts) vorgelegt, auf dessen Basis sie sich zu Umfang und Tiefe der Umweltprüfung äußern sollen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Stichstraße. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle entstehende Verkehr kann auf den bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dieser Bedarf soll im Plangebiet nicht gedeckt werden, um der Gewerbeentwicklung einen Vorrang einzuräumen.

Des Weiteren sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Zudem werden Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden, da sich solche Anlagen vorwiegend im Ortskern von Tuningen ansiedeln sollen und nicht im Plangebiet unweit der Autobahn sowie weiterer bestehender Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen. Durch die vorwiegende Ansiedlung im Ortskern soll der zentrale Bereich Tuningens funktional gestärkt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben ist damit zu begründen, dass im Gewerbegebiet vorrangig der Flächenbedarf ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe gedeckt werden soll und sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben auf das Bodenpreisgefüge im Gewerbegebiet negativ auswirken kann. Zudem soll eine städtebauliche Abwertung („Trading-Down-Effekt“), welche aufgrund von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben entstehen kann, verhindert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH).

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten

Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Maßgeblich ist dabei der oberste Punkt der Anlage bzw. die Oberkante der Brüstung.

Mittels der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe werden negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlagen vermieden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um einen ungewollten „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Tiefgaragen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass diese Parkieranlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Oberirdische KFZ-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin im gesamten Gewerbegebiet zulässig sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

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

Dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen sind, wurde festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgte aus Gründen des Insektenschutzes.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° und extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an die äußere Gestaltung von gewerblichen genutzten Gebäuden und Hallen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie u.a. der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen ausgenommen.

5.2 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand – Oberkante Dachhaut. Falls es mehrere Schnittpunkte gibt, ist der niedrigste Schnittpunkt maßgebend. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnengruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m² Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe. Die Höhenangaben sind bezogen auf 748 Meter über Normalnull.

Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie die begrenzte Anzahl von frei stehenden Werbeanlagen wurden getroffen, um sicherzustellen, dass diese Formen von Werbeanlagen in ihrer Erscheinung den Gebäuden untergeordnet bleiben.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde

Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

5.4 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,0 ha
Private Grünfläche	ca. 0,1 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,1 ha</u>
Geltungsbereich	ca. 1,2 ha

7 KOSTEN

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden durch städtebaulichen Vertrag vom Investor übernommen.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücke für die geplante Gewerbegebietserweiterung werden von der Gemeinde erworben. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

Gemeinde Tuningen, den

Jürgen Roth,
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser