



**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
'Lache-Graben – 2. Änderung'  
(Nr. MH /2018)**

im Stbz. Mühlhausen

vom 27.09.2018

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:  
Amt für Stadtentwicklung**

## Inhalt

1	Planungsanlass und –erfordernis.....	1
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs .....	1
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 .....	3
4.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.....	3
4.3	Flächennutzungsplan.....	4
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	4
4.5	Vorausgegangene Planungen .....	5
5	Verfahren .....	5
6	Bestand .....	6
7	Städtebauliches Konzept.....	6
8	Planungsalternativen .....	8
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
9.1	Änderungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lache-Graben" .....	8
9.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
9.4	Verkehrsflächen .....	11
9.5	Ver- und Entsorgung.....	11
9.6	Eigentumsverhältnisse .....	11
10	Örtliche Bauvorschriften .....	12
10.1	Dachgestaltung .....	12
10.2	Erfordernis der Kenntnissgabe .....	12
10.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
10.4	Ordnungswidrigkeiten .....	12
11	Flächenbilanz .....	13

# Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## 1 Planungsanlass und –erfordernis

Seit dem Jahr 1988 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 'Lache-Graben' nördlich der Bundesstraße 27 vor dem Ortseingang zum großen Stadtbezirk Schweningen. Das Gewerbegebiet 'Lache-Graben' im Stbz. Mühlhausen existiert seit fast 30 Jahren und bietet kaum noch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der bereits langjährig ortsansässigen Gewerbebetriebe. Insbesondere der größte Betrieb, die Fa. Sikla im Zentrum des Gebietes, stößt deutlich an seine Kapazitätsgrenzen. Aufgrund der das Gewerbegebiet einschränkenden Bundesstraße, Bahntrasse und Topographie bzw. naturräumlich wertvollen Flächen erscheint nur eine Erweiterung in die Höhe als geeignete Alternative.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 'Lache-Graben - 2. Änderung' sollen im bestehenden Gewerbegebiet 'Lache-Graben' im Stbz. Mühlhausen die Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen, ausgehend von den aktuellen Festsetzungen gestaffelt auf 10, 12 bzw. 15 m Höhe erhöht werden. Somit sollen neben der Fa. Sikla aus Gründen der Gleichbehandlung auch weitere Unternehmen langfristige Erweiterungsmöglichkeiten erhalten, um das Gewerbegebiet 'Lache-Graben' mit diesem Planverfahren abschließend zu ordnen. Innerhalb des Plangebietes soll somit eine Intensivierung der vorhandenen baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Da sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, wird die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

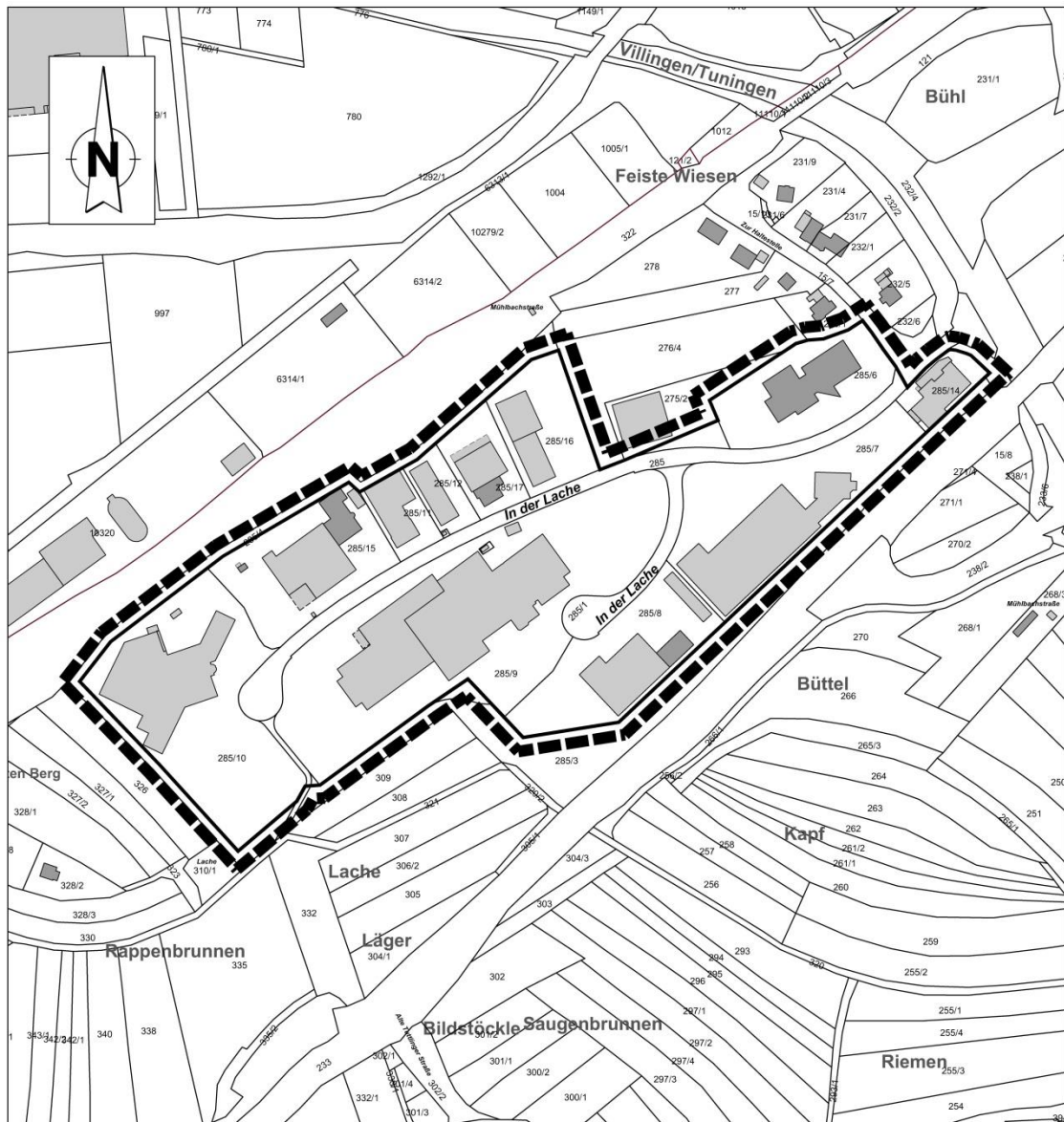
Ziel der Änderung ist die Anhebung der zulässigen Bauhöhe für den betroffenen Teilbereich des Plangebietes, um ausreichend Platz für notwendige bauliche Erweiterungen auf den bestehenden Betriebsgrundstücken zu schaffen.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden die letzten möglichen baulichen Erweiterungen für das Gewerbegebiet 'Lache-Graben' in Form einer Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe im vorhandenen Plangebiet erschlossen. Eine Vergrößerung des Gewerbegebietes bzw. weitere Flächenversiegelungen werden aufgrund der räumlichen Einschränkungen (u.a. Topografie, Verkehrsachsen, Grünräume) nicht verfolgt.

## 3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Die Änderung umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Lache-Graben' und beschränkt sich auf die gewerblich festgesetzten Flächen des Plangebietes, das sich zwischen den Stbz. Schweningen und Mühlhausen im bestehenden Gewerbegebiet 'Lache-Graben' entlang der Straße 'In der Lache' befindet.

Im Südosten grenzt die Bundesstraße 27 an, im Nordosten die Kreisstraße 5703 sowie im Nordwesten die Bahntrasse 'Villingen-Schwenningen – Rottweil' und im Westen Kleingartenparzellen. Das Plangebiet wird durch gewerblich genutzte Betriebsflächen geprägt.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Lache-Graben - 2. Änderung' im Stbz. Mühlhausen

Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern: 275/2, 276/4, 285 und 285/2 teilweise; 285/1, 285/6, 285/7, 285/8, 285/9, 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 285/16, 285/17 und 285/18 ganz.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,44 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) liegt Villingen-Schwenningen in einem 'Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum'. Dieser ist als 'Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt(e) zu festigen und so weiter zu entwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert (...) werden. Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (...)' Des Weiteren ist Villingen-Schwenningen als Oberzentrum ausgewiesen und soll als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung der Region mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Die besonderen regionalen Entwicklungsaufgaben für Villingen-Schwenningen bestehen u. a. in der Stärkung der Leistungskraft des Oberzentrums und seiner zentralörtlichen Funktionen und in der Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft und für den Tourismus. Zudem ist Villingen-Schwenningen Ausgangspunkt von ausgewiesenen Landesentwicklungsachsen.

### 4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 stellt die Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg dar. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 wurde am 10.09.2003 vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Gemäß den allgemeinen Entwicklungszielen ist die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Hierzu sind u. a. 'die Zentralen Orte als Siedlungs- und Dienstleistungsschwerpunkte auszubauen und zu stärken' und 'die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite zu beseitigen'. Mit der im Landesentwicklungsplan 2002 ausgewiesenen zentralörtlichen Funktion trifft dies für Villingen-Schwenningen zu.

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich vollständig in einer 'Siedlungsfläche' ohne besondere Schutzwürdigkeit.

Zur besseren verkehrlichen Anbindung der Region an die benachbarten Wirtschaftsräume ist der Ausbau der Verbindung vom Kinzigtal über die B 33 und B 523 zur A 81 als vorrangig zu verwirklichende Maßnahme aufgeführt. Zu diesem Zweck soll der 2. Bauabschnitt (Westteil) der B 523 als Ortsumgehung bzw. Ausbaumaßnahme durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt und die betroffenen Belange in die Abwägung eingestellt. Auf dieser Ebene wurden die Belange des Bodenschutzes, des Grundwasserschutzes und des Landschaftsbildes gegen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abgewogen. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes 'Lache-Graben' sowie der guten verkehrlichen Anbindung auf der einen Seite und der durch die Bebauungsplanänderung nicht weiter belasteten Umwelt auf der anderen Seite wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten der Bauhöhenausweitung und der konkreten Erweiterungsabsicht ortsansässiger Betriebe entschieden.

Durch diese Entscheidung verändern sich zwar geringfügig einerseits Sichtbeziehungen in der Landschaft, andererseits werden durch die Anbindung an vorhandene Ortslagen die Entstehung von Splittersiedlungen und eine erhöhte Flächenversiegelung an anderer Stelle vermieden. Damit werden die weitere Zersiedelung des Landschafts-



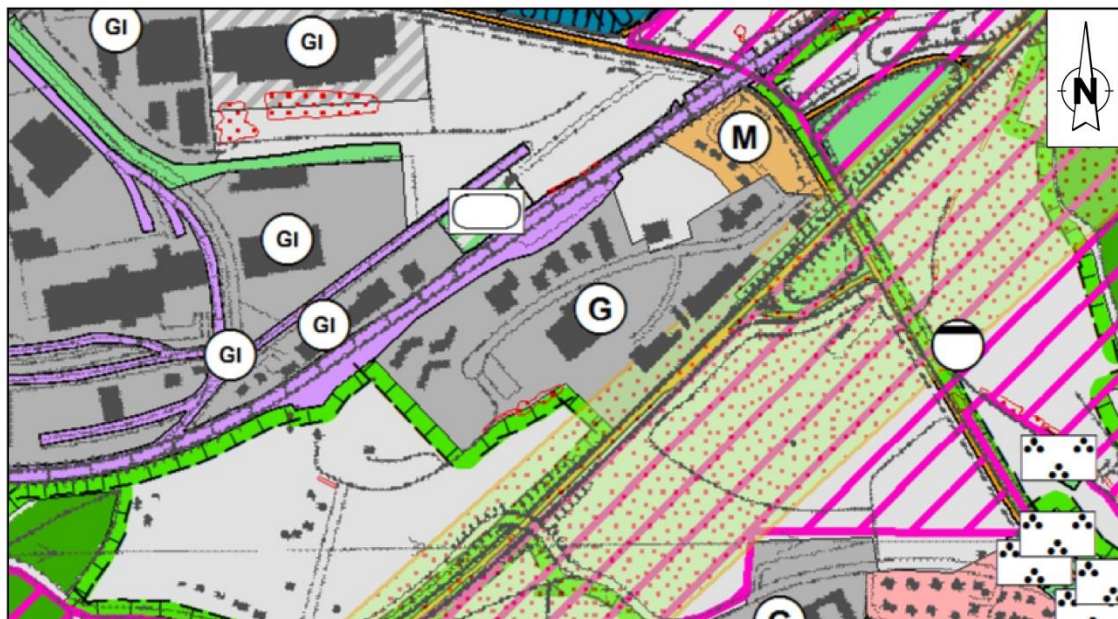
raumes eingeschränkt, die Kosten für neue Erschließungsstraßen reduziert, bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und ein schonender Umgang mit den Ressourcen (wie z. B. Boden, Energie usw.) erreicht. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und abgewogen, der Bebauungsplan wird vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 24. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Bestandsfläche für Gewerbe dar. Nördlich an das Plangebiet anschließend sind Bahnanlagen dargestellt – weiter südlich ist eine Grünzäsur, südwestlich des Plangebietes ist eine Pflegefläche im Bestand und nordöstlich eine Mischgebietsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan definiert die allgemeine Art der baulichen Nutzung mit Darstellung der Fläche für Gewerbe (Bestand). Die ebenso festgesetzte Flächenwidmung des Bebauungsplanes entspricht der im Flächennutzungsplan definierten Nutzungsart. Das Plangebiet kann daher als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, entspricht somit den Zielen der Raumordnung und muss nicht im Zuge eines FNP-Änderungsverfahrens angepasst werden.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen**  
hier: Stadt Villingen-Schwenningen, Ortsteil Mühlhausen  
"Lache-Graben"



Am für Stadtentwicklung, Winkelstraße 9  
78056 Villingen - Schwenningen Tel.: 07720 / 82-2825

Maßstab 1 : 5 000  
STE/FNP/MJ  
23.10.2017

Stbz. Mühlhausen im GE 'Lache-Graben', Ausschnitt FNP 2009, 24. Änderung

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt nordwestlich die Bebauungsplan-Änderung 'Rammelswiesen' an, die ein Industriegebiet sowie weiter nördlich eine Grünfläche als Parkanlage festsetzt. Des Weiteren grenzt nordöstlich der Bebauungsplan 'Erlenbann' an, der in diesem Bereich Landwirtschaftliche Fläche mit Nutzungsbeschränkung und öffentliche Grünfläche festsetzt.

## 4.5 Vorausgegangene Planungen

Der Bebauungsplan 'Lache-Graben' ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.06.1988 rechtsverbindlich geworden.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplans 'Lache-Graben' (Teilbereich) wurden textliche Festsetzungen zum Ausschluss/ zur Einschränkung von Einzelhandel im Gewerbegebiet 'Lache-Graben' neu mit aufgenommen. Diese Änderung trat am 16.12.2005 rechtsverbindlich in Kraft.

## 5 Verfahren

Das städtebauliche Konzept und die Art der Nutzungen sollen unverändert bleiben, es sind lediglich Änderungen der Festsetzungen zu den Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen vorgesehen. Durch die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Grundkonzeption des bestehenden Bebauungsplanes also nicht berührt, da neben der moderaten Anhebung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen, sämtliche übrigen Festsetzungen unverändert bleiben. Der Bebauungsplan 'Lache-Graben - 2. Änderung' kann daher im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB mit einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Er erfüllt folgende Voraussetzungen gemäß § 13 (1) BauGB für ein vereinfachtes Verfahren:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz)

Bezogen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich das Plangebiet innerhalb eines Gewerbegebietes befindet und daher bereits deutlich überprägt ist. Damit werden sich zwar Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes durch die steigenden Bauhöhen ergeben, die allerdings aufgrund der Eingrünung des Gewerbegebietes kaum wahrnehmbar sein werden. Weitere Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der den Änderungsbereich bereits als zulässigerweise bebaubares Gewerbegebiet festsetzt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, denn durch die höhere vertikale Ausnutzung der bestehenden bebauten Flächen müssen keine neuen Bauflächen mit weiteren Flächenversiegelungen an anderer Stelle erschlossen werden. Mit den Änderungen sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es entstehen keine neuen Bauparzellen. Analog § 13a Abs. 2 Ziff. 4. und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die wesentlichen Eingriffe bereits vor der Änderung des Planes zulässig.

## 6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, das überwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Die Flächen werden von langjährig ansässigen Gewerbebetrieben genutzt. Das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches wird gegenwärtig durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen der Gewerbebetriebe geprägt. In der Umgrenzung des Plangebietes befinden sich viele typisch gewerblich und industriell genutzte Gebäude wie Produktions- und Lagerhallen, die durch Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen ergänzt werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen erreichen hier bereits Höhen von bis zu 10 m und prägen das Landschaftsbild schon heute entsprechend. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Grünflächen, ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen (u.a. Bahntrasse im Nordwesten und Bundesstraße 27 im Südosten).



Abb.: Luftbild Gewerbegebiet 'Lache-Graben' im Stbz. Mühlhausen, Bestandssituation

## 7 Städtebauliches Konzept

Es findet keine Veränderung des bisherigen Flächenbedarfs statt. Die vorhandene städtebauliche Konzeption bleibt in ihren Grundzügen bestehen. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweitung der zulässigen Gebäudehöhen für geplante Betriebserweiterungen vor. Es ist städtebauliches Ziel, im Gewerbegebiet eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen zu ermöglichen. Die Festsetzung von max. Gebäudehöhen von 10, 12 bzw. 15 m entspricht einer angemessenen Höhenentwicklung. Die gestalterische Einbindung des Gesamtgebietes erfolgt durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Straßennetz (Straßen 'In der Lache' und 'K 5703').

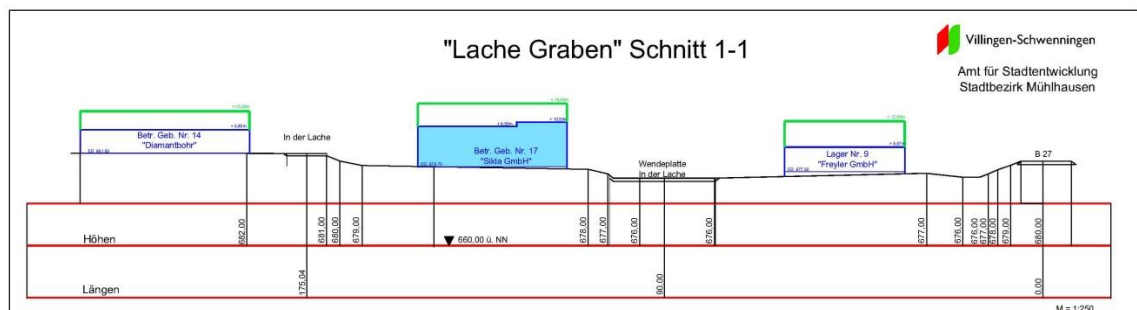




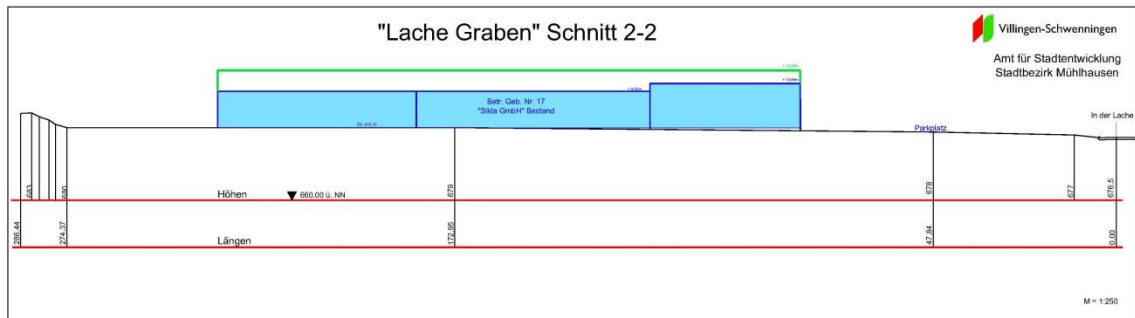
3D-Visualisierung GE 'Lache-Graben' mit geplanten zulässigen baulichen Höhen (10, 12 bzw. 15 m)



3D-Visualisierung GE 'Lache-Graben' in Ost-West-Richtung (links Fa. SIKLA)



Schnitt GE 'Lache-Graben' in Nord-Süd-Richtung mit geplanten zulässigen max. Gebäudehöhen (grün)



Schnitt GE 'Lache-Graben' in West-Ost-Richtung mit geplanter zulässiger max. Gebäudehöhe (grün)

## 8 Planungsalternativen

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die Überplanung eines vorwiegend bereits bebauten und komplett überplanten Bereiches. Der bisherige Zulässigkeitsmaßstab wird lediglich moderat verändert. Aufgrund der überwiegend bestehenden Bebauung und der räumlich spezifischen Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Betriebe sowie der Freiraumsituation und des Landschaftsbildes insbesondere an der Hangkante im Nordwesten stellt sich die Frage nach Planungsalternativen nicht. Die Verlagerung der bereits langjährig im Gewerbegebiet 'Lache-Graben' ansässigen Betriebe auf neu zu versiegelnde Flächen würde als Alternative der Ökobilanz insgesamt deutlich abträglicher wirken. Aufgrund der derzeit nicht in diesem Ausmaß zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in der Stadt Villingen-Schwenningen würde außerdem die konkrete Gefahr bestehen, dass mindestens ein Großbetrieb die Stadt dauerhaft verlassen und den Standort verlagern würde. Die damit verbundenen Arbeitsplatzverluste und sinkenden Gewerbesteuererinnahmen würden das Oberzentrum als Wirtschaftsstandort nachhaltig schädigen und den dargelegten Zielen der Raumordnung widersprechen. Die vorgelegte Bebauungsplanänderung leistet daher einen bedeutenden Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Stadt Villingen-Schwenningen.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Änderungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Lache-Graben'

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO):

#### Gebäudehöhen

Ziel der Planung ist die Schaffung von Betriebserweiterungsflächen innerhalb der bestehenden Baufenster, entsprechend werden die max. Bauhöhen von derzeit 5, 6 bzw. 9 m auf 10, 12 bzw. 15 m angehoben (siehe Planeinschrieb). Es erfolgt eine Festsetzung der max. Gebäudehöhe, um nicht gewollte Höhenentwicklungen zu vermeiden und eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern.

Die Stellung und Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen orientieren sich weitgehend an den naturräumlichen Höhenlinien, so dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen. Eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Außenbereich und Landschaftsraum soll hierbei einen harmonischen Übergang garantieren.

### **Geschossflächenzahl**

Um die erweiterte Bauhöhe im nördlichen Bereich auch in der Praxis umsetzen zu können, ist eine Anpassung der Geschossflächenzahl an das schon jetzt bestehende Niveau des südlichen Plangebiets (GFZ 1,6) erforderlich gewesen.

Damit soll den Betrieben einheitlich eine Erweiterungsmöglichkeit ihrer Betriebsgebäude gegeben werden, um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren.

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

### **Dachbegrünung**

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers, aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind Dächer mit 0 - 10° Dachneigung, die neu errichtet und die bisher festgesetzten Bauhöhen des Bebauungsplanes 'Lache-Graben' (je nach Bauzone 5, 6 bzw. 9 m) überschreiten, mit einem Anteil von mind. 50% zu begrünen. Bisher bereits bestehende Dächer werden von dieser Neuregelung nicht erfasst und auch nicht in die Berechnung der Flächen für die Dachbegrünung einbezogen, da sie planungsrechtlich bereits durch den bestehenden Bebauungsplan 'Lache-Graben' in ihrem Bestand gesichert sind.

Diese Festsetzung gilt auch nicht für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Terrassen, Glasdächer, etc., da sich dieses bautechnisch nur schwer umsetzen ließe. Energieanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind von der Festsetzung nicht berührt.

Bei Neubau oder Sanierung sollen die Flachdächer mit einer zeitgemäßen Dachbegrünung ausgestattet und/oder zur Sonnenenergiegewinnung genutzt werden, soweit die statischen Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Sie bieten einen wertvollen Lebensraum für Insekten und haben einen positiven Einfluss auf das Ortsbild. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Dachgestaltung aufgrund der Hanglage und der Aufsicht von den umliegenden Höhen eine große Bedeutung zukommt.

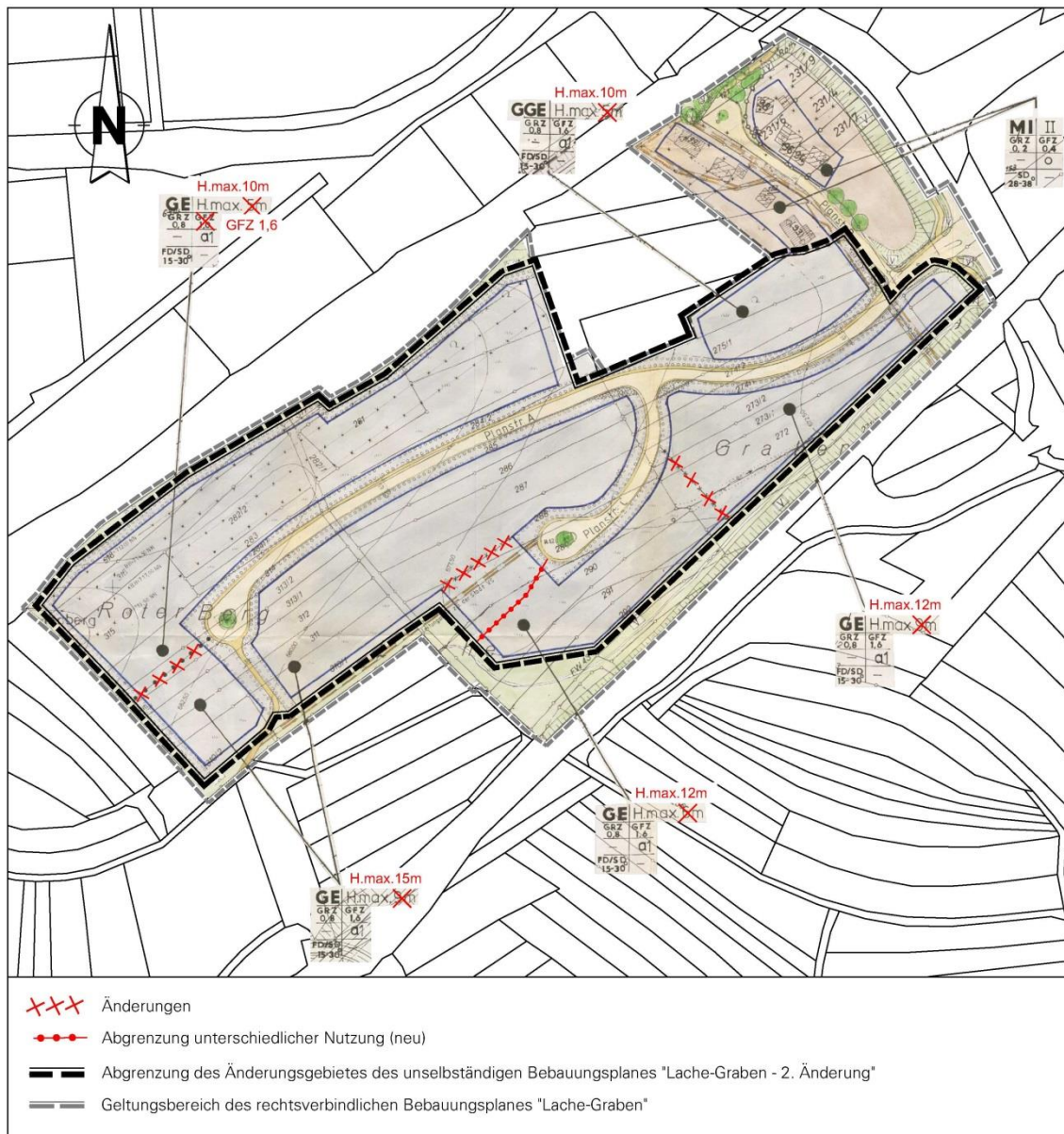
Die Begrünung der Dachflächen trägt zur Speicherung von Niederschlagswasser bei, da ein Teil vorzeitig durch Verdunstung in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurückgegeben wird. Somit wird das städtische Kanalnetz bei immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen entlastet. Weiterhin verhindert die Dachbegrünung ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag sowie nächtliche Wärmeabstrahlungen und trägt somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung können die Dachflächen zudem einen Beitrag zur Energiewende leisten. Eine Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist grundsätzlich vorteilhaft und deshalb anzustreben.

Dachbegrünungen führen beim Neubau von Flachdächern zu keinen unzumutbaren Mehrkosten. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Investitions- und Unterhaltungskosten über einen längeren Zeitraum betrachtet deutlich relativiert werden. Denn die Dachbegrünung führt aufgrund der Dämm- und Pufferwirkung zu Energieeinsparungen, zur Verlängerung der Lebensdauer einzelner Bauteile und zur Reduktion der Abwassergebühr. Zudem erwirkt die Dachbegrünung eine Effizienzsteigerung von Gebäudekühlung, Gebäudelüftung und zu einer Leistungssteigerung von Photovoltaik-Anlagen.



Außerdem wird berücksichtigt, dass sich Satteldächer besser in das traditionelle Ortsbild einfügen als bituminöse Flachdachbahnen und in der Regel kostenaufwändiger sind als Flachdächer. Insofern führt die Dachbegrünung von Flachdächern eher zu einer Gleichbehandlung als zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer.



Änderungsumfang im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Lache-Graben' von 1988

**Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Lache-Graben', rechtsverbindlich in Kraft getreten am 16.06.1988, behalten ihre Gültigkeit und gelten unverändert weiter.**

## 9.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Nutzung entspricht der des ursprünglichen Bebauungsplanes. Änderungen werden nicht vorgenommen. Auf die Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Lache-Graben' wird verwiesen.



### 9.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und die vorhandenen Gewerbebebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden sowie ihre Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden können.

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Im Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gewerbebetriebe geschaffen werden. Entsprechend diesem Erfordernis wird die max. Höhe der Gebäude auf 10 m, 12 m bzw. 15 m erhöht.

Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht den Betrieben einerseits, ihre Flächen- und Raumannsprüche zu verwirklichen und berücksichtigt andererseits die bauliche Höhenentwicklung des Gewerbegebietes sowie die ansteigende topografische Lage. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Blick von den höher gelegenen Schwenninger Wohnquartieren in das Mühlhausener Tal verhindert.

### 9.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher durch die bereits bestehende Straße 'In der Lache', die an die bereits als Betriebsgelände genutzten Grundstücke anschließt. Der zusätzliche Anliefer- und Mitarbeiterverkehr kann über diese bestehende Erschließung erfolgen. Am bestehenden Straßennetz werden keine Änderungen vorgenommen.

### 9.5 Ver- und Entsorgung

Zur Wasser-, Energie- und Medienversorgung dienen die vorhandenen und ausbaufähigen Netze der Versorgungsträger. Das Plangebiet ist derzeit bereits im Mischsystem erschlossen, sodass die Entwässerung gewährleistet ist.

Damit sind die Anforderungen des § 51 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) berücksichtigt.

### 9.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist eine Abstimmung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Bedarfe. Deshalb wird durch eine den Bebauungsplan 'Lache-Graben – 2. Änderung', ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), eine Rechtsgrundlage zur Behandlung von gestalterischen Mindestanforderungen geschaffen (Rechtsgrundlagen für die einzelnen Festsetzungen sind bei den jeweiligen textlichen Festsetzungen angegeben).

### 10.1 Dachgestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch einen weithin sichtbaren Wildwuchs von technischen Aufbauten, erfolgt eine Regelung dieser.

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung, etc. wird eine Überschreitung der in den planungsrechtlichen Festsetzungen fixierten maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um ein begrenztes Maß von max. 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt. Anlagen zur solaren Energie- oder Wärmegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

### 10.2 Erfordernis der Kenntnissgabe

Aus stadtgestalterischen Gründen beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen, die auch verfahrensfreie bauliche Anlagen betreffen. Zur Überwachung und Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen wird das Erfordernis der Kenntnissgabe für verfahrensfreie Vorhaben festgesetzt.

### 10.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass Modulationen des Geländes zur Einebnung der Grundstücke erforderlich werden. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden wird der zulässige Umgriff von Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt.

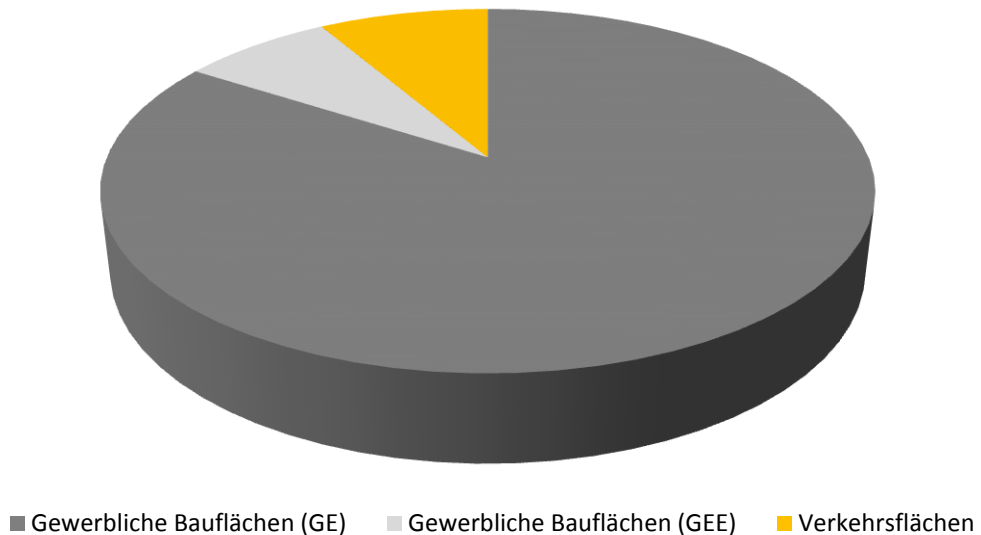
### 10.4 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO (vgl. B Ziff. 7).

## 11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe	Anteil am Plangebiet
<b>Gewerbliche Bauflächen (GE)</b> davon überbaubar (GRZ 0,8)	<b>6,26 ha</b> 5,01 ha	<b>84,14 %</b> 67,34 %
<b>Gewerbliche Bauflächen (GEE)</b> davon überbaubar (GRZ 0,8)	<b>0,56 ha</b> 0,49 ha	<b>7,53 %</b> 6,59 %
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,63 ha</b>	<b>8,47 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7,44 ha</b>	<b>100,0 %</b>

### Anteil Flächennutzung am Plangebiet



#### **Hinweis:**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.