



**Stadt  
Villingen-Schwenningen**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Dickenhardt – 1. Änderung“  
(Nr. S-M I 1 /2016)**

im Stbz. Schwenningen

vom 22.09.2016

**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 .....	2
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
5	Verfahren .....	5
6	Bestand .....	5
7	Städtebauliches Konzept.....	5
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8.4	Verkehrsflächen .....	7
8.5	Ver- und Entsorgung.....	7
8.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	8
8.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
8.8	Private Grünflächen .....	8
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
8.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
8.11	Erhaltung von Bäumen .....	10
8.12	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	10
8.12.1	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen .....	10
8.12.2	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen .....	10
8.12.3	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen .....	10
9	Örtliche Bauvorschriften .....	11
9.1	Dachgestaltung .....	11
9.2	Werbeanlagen .....	11
9.3	Erfordernis der Kenntnissgabe .....	11
9.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	11
10	Flächenbilanz .....	12
11	Fachgutachten .....	12
12	Umweltbericht .....	12

# Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## 1 Planungsanlass und –erfordernis

Das Gewerbegebiet Dickenhardt im Stbz. Schwenningen hat seine Kapazitätsgrenzen erreicht und bietet keine Möglichkeiten mehr zur baulichen Erweiterung der langjährig ortsansässigen florierenden Gewerbebetriebe. Die in der Mehrzahl vorhandenen mittelständischen Unternehmen mit familiärer Führung sind an den Standort gebunden und benötigen aufgrund komplexer Betriebsabläufe Erweiterungsflächen direkt angrenzend an den vorhandenen Betriebsbestand.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Dickenhardt, 1. Änderung“ sollen südlich an das bestehende Gewerbegebiet Dickenhardt im Stbz. Schwenningen anschließend weitere Gewerbebauflächen geschaffen werden, um für drei Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsflächen zu schaffen. Das Gewerbegebiet Dickenhardt soll mit dem Planverfahren eine abschließende Arrondierung nach Süden erhalten.

Da sich das Plangebiet bisher vollständig im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, wird die Änderung des Planungsrechts notwendig.

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

In ihrer Aufgabe als kommunale Planungsträgerin verfolgt die Stadt Villingen-Schwenningen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dickenhardt, 1. Änderung“ im Stbz. Schwenningen das Ziel,

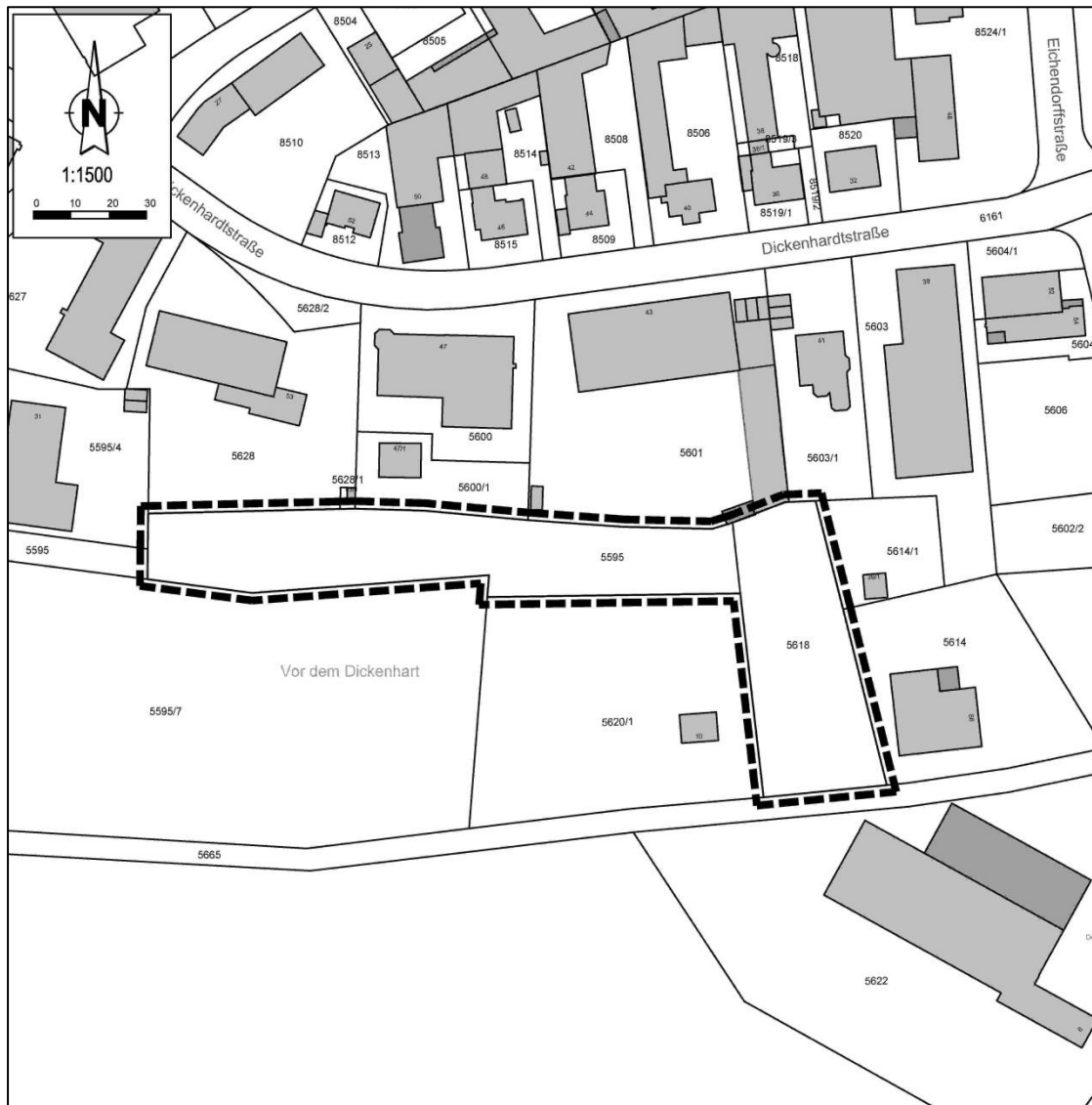
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen,
- die Erweiterung von drei Unternehmen am Standort zu gewährleisten und somit Betriebsverlagerungen zu verhindern,
- die Belange der Wirtschaft für Erweiterungserfordernisse zu berücksichtigen,
- bestehende Betriebsstandorte und Arbeitsplätze in Villingen-Schwenningen zu sichern bzw. neue zu schaffen,
- durch Betriebsverlagerungen erzeugte „unkontrollierte“ Siedlungsentwicklung an anderen Stellen zu vermeiden, um somit einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Es sollen v.a. Stellplatzflächen durch die Bebauungsplanung im Plangebiet ermöglicht werden, um ausreichend Platz für bauliche Erweiterungen auf den bestehenden Betriebsgrundstücken zu schaffen. Des Weiteren ist auf Flst.-Nr. 5618 langfristig die Bebauung mit einer Lager- bzw. Produktionshalle angedacht, für die Planungsrecht geschaffen werden muss.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden die letzten möglichen Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet Dickenhardt in Form einer Arrondierung im südlichen Bereich erschlossen. Eine weitere Vergrößerung des Gewerbegebietes wird aufgrund des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nicht verfolgt.

### 3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stbz. Schwenningen südlich des bestehenden Gewerbegebietes Dickenhardt und der Dickenhardtstraße sowie westlich der Eichendorffstraße. Im Süden grenzt auf dem Gewann "Vor dem Dickenhart" eine Wiese an, im Osten ein Nachtlokal sowie im Nordwesten ein Gewerbebetrieb mit einem Wohngebäude für Betriebswohnen. Das Plangebiet selbst umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie eine Pferdekoppel und an die Hausgrundstücke südlich anschließende bisherige Gartennutzungen mit kleinen Geräteschuppen. Es befindet sich vollständig im Gewann "Vor dem Dickenhart".



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dickenhardt, 1. Änderung im Stbz. Schwenningen

Im Geltungsbereich liegen die Flächen mit folgenden Flurstücksnummern:  
5595 teilweise, 5618 ganz.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,51 ha.

## **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 den Raum 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 der Voraussetzungen 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 „Sonstigen landwirtschaftlichen Nutzfläche“ 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 der Landwirtschaft gegen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abgewogen. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes Dickenhardt sowie der guten verkehrlichen Anbindung auf der einen Seite und der geringen Schutzwürdigkeit der "Sonstigen landwirtschaftlichen Nutzfläche" auf der anderen Seite wurde im Rahmen der Abwägung zugunsten der Bauflächenausweisung und der konkreten Erweiterungsabsicht ortsansässiger Betriebe entschieden. Durch diese Entscheidung gehen zwar einerseits landwirtschaftliche Wiesenflächen verloren, andererseits werden durch die Anbindung an vorhandene Ortslagen die Entstehung von Splittersiedlungen und eine erhöhte Flächenversiegelung an anderer Stel-

le vermieden. Damit werden die weitere Zersiedelung des Landschaftsraumes eingeschränkt, die Kosten für neue Erschließungsstraßen reduziert, bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und ein schonender Umgang mit den Ressourcen (wie z. B. Boden usw.) erreicht. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und abgewogen, der Bebauungsplan kann aufgrund der geringfügigen Flächenentwicklung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, rechtskräftig seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Bestandsfläche für Pflegemaßnahmen dar. Nördlich an das Plangebiet anschließend sind GE-Flächen dargestellt – weiter südlich ist ein Vogel- sowie Landschaftsschutzgebiet und ca. 130 m südwestlich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan definiert die allgemeine Art der baulichen Nutzung mit Darstellung der Fläche für Pflege (Bestand). Die abweichend festgesetzte Flächenwidmung des Bebauungsplanes entspricht nicht der im Flächennutzungsplan definierten Nutzungsart. Mit der höheren Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Freiburg fand jedoch eine Vorabstimmung statt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs von 0,51 ha (0,24 ha netto) kann das Plangebiet noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden und muss nicht im Zuge eines FNP-Änderungsverfahrens angepasst werden.



Stbz. Schwenningen im GE Dickenhardt, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt östlich und nördlich der Bebauungsplan "Dickenhardt" an, der ein Gewerbegebiet sowie weiter westlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) festsetzt. Des Weiteren grenzt südöstlich der Bebauungsplan "Dickenhardt Süd" an, der in diesem Bereich Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und öffentliche Grünfläche festsetzt.

## 5 Verfahren

Der Bebauungsplan "Dickenhardt, 1. Änderung" wurde am 11.11.2015 vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen im sog. Normalverfahren als zweitstufiges Planungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 9.12.2015 – 22.01.2016 durchgeführt.

Die von den Behörden vorgetragenen Anregungen führten zu Änderungen des Planentwurfes hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen. So wurden die Ausgleichsmaßnahmen um einen ca. 5 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot zur westlichen Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 5618 als Übergang zur freien Landschaft und als Sichtschutz zum Landschaftsschutzgebiet hin erweitert, um den in der frühzeitigen Beteiligung kritisierten Umweltbelangen ausreichend Rechnung zu tragen. Des Weiteren wurden Strauchpflanzungen von flachwurzelnden Sträuchern in einem ca. 4,5 m breiten Streifen auf den privaten Grünflächen entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf dem Leitungsrecht in West-Ost-Richtung als planinterne Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, um eine Randeingrünung zur freien Landschaft hin zu ermöglichen und hier insbesondere den negativen Stellungnahmen zum Landschaftsbild umfassend zu entsprechen. Zur Verbesserung der gestalterischen Einbindung möglicher Stellplatzanlagen in das Landschaftsbild wurde die Festsetzung aufgenommen, dass pro 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Von der beteiligten Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden zum einen landwirtschaftlich als Wiesen und zum anderen als Gärten auf der Grundlage von Pachtverträgen genutzt. Auf einer östlichen Teilfläche auf Flst.-Nr. 5595 befindet sich eine Pferdekoppel mit verdichtetem Boden.

Durch den Geltungsbereich führt in Nord-Süd-Richtung eine Kabeltrasse der Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH (SVS). Diese dient der Energieversorgung und –verteilung zwischen den Kraftwerken und den Energieverbrauchern. In West-Ost-Richtung verläuft unterirdisch in einem Kanal der Dickenhardtbach sowie im westlichen Bereich eine Wasserleitung des Versorgungsunternehmens Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, die nach ca. 20 m nach Südosten abknickt und den Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder verlässt.

Vereinzelt sind Geräteschuppen auf Flst.-Nr. 5595 vorhanden.

## 7 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von Gewerbegebiets- und privaten Grünflächen für die geplanten Betriebserweiterungen vor. Die Steuerung der überbaubaren Flächen sowie Flächenversiegelung wird über die Festsetzung eines Bauens-

ters auf Flst.-Nr. 5618 und einer Grundflächenzahl von 0,8 erzielt. Durch Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 10 m wird einer angemessenen Höhenentwicklung Rechnung getragen. Die gestalterische Einbindung des Gesamtgebietes erfolgt durch Ausweisung von privaten Grünflächen im westlichen und südlichen Bereich sowie durch Festsetzung von Pflanzgeboten und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufende Leitungsrecht dient der Freihaltung des unterirdischen Gewässers Dickenhardt bach vor Bebauung für Wartungs- oder Pflegearbeiten bzw. für dessen spätere mögliche Offenlegung. Im westlichen Teilbereich des Leitungsrechts wird hier zudem eine Wasserleitung des Versorgungsunternehmens Zweckverband Bodensee - Wasserversorgung (BWV) aufgenommen, um die Wasserversorgung im Plangebiet sowie überregional zu gewährleisten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Straßennetz (Straßen "Dickenhardtstraße" und "Rietenstraße" bzw. "Eichendorffstraße").

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Betriebserweiterungsflächen in Form von Gewerbebauflächen und Grünflächen, entsprechend werden GE-Flächen mit Baufenster und Stellplatzflächen sowie private Grünflächen festgesetzt. Der Ausschluss einzelner Arten von Gewerbebetrieben im GE folgt der städtebaulichen Intention, das Bebauungsplangebiet ausschließlich für die Erweiterung der bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

In diesem Kontext sind im GE Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Derartige Anlagen und Betriebe sind häufig gegenüber Lärmimmissionen und sonstigen Störungen sensibel und deshalb mit der Ausrichtung auf produzierende Betriebe nicht vereinbar. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind deshalb im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht das Zentrenkonzept aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung keinen Steuerungsbedarf. Im Bebauungsplangebiet „Dickenhardt, 1. Änderung“ werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gleichwohl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um das ausgewiesene Baufenster nur für den geplanten Produktions- oder Lagerbetrieb des bereits vorhandenen Betriebes vorzuhalten.

In Anlehnung an die Vergnügungsstätten-Konzeption der Stadt Villingen-Schwenningen sind Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe.



Im Plangebiet sollen Erweiterungsmöglichkeiten für drei bestehende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Lediglich für einen Betrieb ist eine bauliche Erweiterung mit Hochbauten geplant, der eine Produktions- oder Lagerhalle im östlichen Plangebiet angrenzend an das bereits vorhandene Gewerbegebiet mit gewerblich geprägter Bebauung anstrebt. Entsprechend diesem Erfordernis wird die Obergrenze für die GRZ gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m ermöglicht dem Betrieb einerseits, seine Flächen- und Raumannsprüche zu verwirklichen und berücksichtigt andererseits die bauliche Höhenentwicklung des nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebietes sowie die nach Süden hin leicht ansteigende topografische Lage. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Übergang zum südlichen Landschaftsschutzgebiet verhindert.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt, um eine größtmögliche Flexibilität zur Errichtung der vorgesehenen gewerblichen Anlagen zu erreichen und gleichzeitig eine lockere Bebauungsstruktur passend zur bestehenden Umgebung zu gewährleisten.

Zu den Grenzen des Plangebietes halten die Baugrenzen den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 2,5 m ein. Das Baufenster ist großräumig angelegt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu erreichen. Nach Westen und Süden wurde ein Mindestabstand von 5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze vorgegeben, um hier eine Randeingrünung zur freien Landschaft im Westen sowie vorhandene Bäume im Süden zur gestalterischen Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild und zur Gestaltung des Siedlungsrandes zu erhalten. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Entstehung eines gestalterisch negativen "Hinterhofcharakters" im direkten Anschluss an die öffentlichen Flächen zum einsehbaren Übergang zur freien Landschaft vermieden werden.

### **8.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird durch die bereits bestehende Dickenhardtstraße im Norden gesichert, die an die bereits als Betriebsgelände genutzten Flurst.-Nr. 5601, 5600 und 5628 bzw. 5628/2 anschließt. Der zusätzliche Anliefer- und Mitarbeiterverkehr kann über diese bestehenden Flurstücke erfolgen.

### **8.5 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.

## **8.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird von einem unterirdischen verdohnten Bachlauf (Dickenhardtbach) durchquert. Der natürliche Geländetiefpunkt entlang des Leitungsrechts vom Dickenhardtbach muss erhalten bleiben, um den natürlichen Wasserabfluss zu gewährleisten und großflächige Überschwemmungen im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Aufgrund der künftigen höheren Flächenversiegelung ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit periodischen Vernässungen aufgrund einer reduzierten Grundwasserneubildung vor Ort zu rechnen. Hierfür ist eine Beibehaltung des Oberflächenwasserabflusses am bisherigen Geländetiefpunkt (natürliche Senke) notwendig.

## **8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **Bodensee-Wasserversorgung/ Dickenhardtbach**

Das Leitungsrecht in West-Ost-Richtung sichert die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch die unterirdische Führung des Dickenhardtaches der Stadt VS sowie im westlichen Teilbereich der Bodenseewasserleitung vom Versorgungsunternehmen Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV).

### **Strom- und Fernmeldekabel der SVS**

Das Leitungsrecht in Nord-Süd-Richtung sichert die Führung von Strom- und Fernmeldekabel-Leitungen zugunsten des Versorgungsunternehmens Stadtwerke VS GmbH (SVS). Für die Kabel-Leitungen ist ein Schutzstreifen von insgesamt 3,00 m (links und rechts 1,50 m) erforderlich, der aufgrund von wiederkehrenden Wartungsarbeiten weder bebaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden darf.

## **8.8 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen (PFG 1, 2, 3, 4, 5) dienen als Freiflächen für die Erweiterung der Betriebe sowie für die gestalterische Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft hin. Die Festsetzung dient auch dazu, den Ausgleich auf planinternen Flächen sachgerecht umzusetzen. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Überlagerung mit Pflanzgeboten und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Neben der betrieblichen Nutzung dienen die Flächen als Übergang zur freien Landschaft entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Bestandsflächen für Pflegemaßnahmen und nehmen im Süden das Leitungsrecht für den unterirdischen Dickenhardtbach und die Wasserleitung des Versorgungsunternehmens Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) auf. Eine Überbauung ist vor diesem Hintergrund nicht möglich. Die Bepflanzung darf in diesem Bereich nur mit flachwurzelnenden Sträuchern erfolgen.

## **8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sowie des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – hier insbesondere zur Minimierung der durch die Neuversiegelungen zu erwartenden kleinklimatischen, entwässerungsspezifischen und das Landschaftsbild betreffende Belastungen werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die in der Planzeichnung jeweils durch umgrenzende Konturen markiert sind:

### **1. Randeingrünung zur anschließenden freien Landschaft**

Die Festsetzung einer Randeingrünung zur anschließenden freien Landschaft dient der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Mit der Bepflanzung von Sträuchern wird eine Harmonisierung des Ortsrands mit dem Außenbereich angestrebt. Es sollen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen, um die Neuversiegelung von Flächen am Siedlungsrand zu kompensieren.

### **2. Gestaltung der Stellplätze**

Die Pkw-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf den Baugrundstücken zu versickern. Diese Maßnahme dient dem Wasser- und Bodenschutz.

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

Das grünordnerische Konzept sieht eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes wie nachfolgend dargestellt vor:

PFG 1: Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

PFG 2: Hinsichtlich eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser sowie einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung auf mind. 50% der Dachflächen festgesetzt.

PFG 3 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zur Gestaltung des Siedlungsrandes und ansprechenden Gestaltung des Landschaftsbildes sind Strauchpflanzungen mit flachwurzeln Sträuchern vorzunehmen.

PFG 4 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zur Gestaltung des Siedlungsrandes und ansprechenden Gestaltung des Landschaftsbildes sind zweireihige Strauchpflanzungen vorzunehmen.

PFG 5 in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind großflächige Parkplätze durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.

## 8.11 Erhaltung von Bäumen

Die Festsetzung dient dem Erhalt des wertvollen und landschaftsprägenden Baumbestandes entlang des Feldweges 36 1/2 auf Flst.-Nr. 5665, der entlang des südlichen Landschaftsschutzgebietes führt. Zusätzlich sollen damit eine Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sowie eine ansprechende Ortsbildpflege erreicht werden.

## 8.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung wurden Defizite ermittelt. Diese werden durch nachfolgend dargestellte planexterne und planinterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Grundstücke für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in städtischem Besitz. Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Darstellung umzusetzen.

### 8.12.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Aufforstung einer Ackerfläche mit Mischwald (Flurstücke 3174, 3176)

Eine bisher als Maisacker genutzte Fläche soll in Ergänzung der umliegenden Waldflächen mit Mischwald aufgeforstet werden. Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Mischbestand mit Tanne (10%), Fichte (40%), Bergahorn und Buche (zusammen 40%) und einer naturnahen Waldrandgestaltung (10%).

### 8.12.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten internen Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus den Pflanzgeboten PFG 1- PFG 5, der Erhaltung von Bäumen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 8.12.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken selbst erfolgen können, sind den Verursachern zuzuordnen. Im Plangebiet ergeben sich hieraus Kosten durch den Eingriff bei der Bebauung der Baugrundstücke. Die im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verursachern zugeordnet und entsprechend festgesetzt.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen für moderne Gewerbebauten wird ein Flachdach mit 0-10° Neigung festgesetzt. Das Dach ist aus ökologischen Gründen mit einem Anteil von mind. 50% zu begrünen.

Sind aus Gründen der spezifischen Eigenart eines Betriebes andere Dachformen erforderlich, können diese ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erforderlichkeit für die abweichende Dachform ist im Rahmen des Bauantrages darzustellen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadt- 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 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.

### 9.2 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben unzulässig. Darüber hinaus wird aus den aufgeführten Gründen die Größe der Werbeanlagen, die Lage der Werbeanlagen (unterhalb der Attika der Gebäude) sowie Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen geregelt.

### 9.3 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.

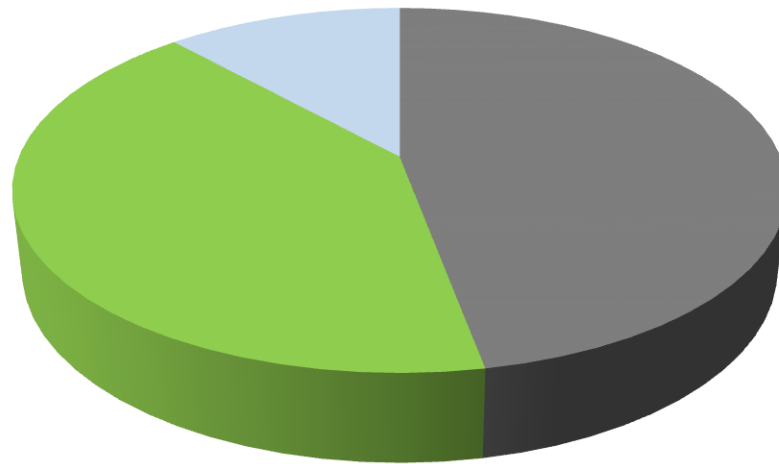
### 9.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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 Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe	Anteil am Plangebiet
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> davon überbaubar (GRZ 0,8)	<b>0,24 ha</b> 0,19 ha	<b>47,06 %</b> 37,26 %
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,21 ha</b>	<b>41,18 %</b>
<b>Wassergebundene Stellplätze</b>	<b>0,06 ha</b>	<b>11,77 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0,51 ha</b>	<b>100,0 %</b>

### Anteil Flächennutzung am Plangebiet



■ Gewerbliche Bauflächen   ■ Private Grünflächen   ■ Wassergebundene Stellplätze

## 11 Fachgutachten

Erweiterung Gewerbeflächen Dickenhardt, Biotopkartierung  
Faktorgrün, 02.07.2015

Erweiterung Gewerbeflächen Dickenhardt, Artenschutzrechtliche Prüfung  
Faktorgrün, 09.07.2015

## 12 Umweltbericht

siehe Anhang