

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Übergeordnete Planungsziele .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	PLANUNGALTERNATIVEN .....	5
3	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
3.1	Städtebau und Grünordnung .....	6
3.2	Erschließung .....	7
3.3	Ver- und Entsorgung .....	7
3.3.1	Technische Versorgung .....	7
3.3.2	Trink- und Löschwasserversorgung .....	7
3.3.3	Schmutzwasser .....	8
3.3.4	Regenwasser und Starkregen .....	8
3.4	Lärmschutz .....	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.4	Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten .....	10
4.5	Grünflächen / Versorgungsflächen .....	11
4.6	Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
4.7	Leitungsrecht .....	12
4.8	Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
6	UMWELTBERICHT .....	13
7	BODENORDNUNG .....	13
8	KOSTEN .....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Mönchweiler sind im Gewerbegebiet Egert zahlreiche Betriebe angesiedelt, die ihre bislang bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft haben. So wurde das Gewerbegebiet Egert im Jahr 2015 mit dem Bebauungsplan Egert III erweitert, um zusätzliche Gewerbeflächen bereitzustellen.

Das gewerbliche Wachstum in Mönchweiler ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. Es bestehen z.B. konkrete Erweiterungswünsche durch die Firmen Weißer + Gießhaber GmbH sowie Wiha Werkzeuge GmbH. Die vorhandenen Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind jedoch nicht ausreichend, um die Erweiterungswünsche decken zu können. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mönchweiler und zur Vermeidung möglicher Abwanderungen der bestehenden Betriebe wird daher eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets Egert angestrebt. In diesem Rahmen sollen auch weiteren ansässigen Unternehmen Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Egert IV“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Deckung des hohen Bedarfs von Gewerbefläche in Mönchweiler
- effiziente und flächensparende gewerbliche Nutzung durch Nachverdichtung
- Sicherung eines den heutigen Anforderungen entsprechenden Gewerbegebiets
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Gewerbeentwicklung
- Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild
- Naturnaher Übergang zum Wald
- Sicherung und Verlegung des bestehenden naturnahen Gewässergrabens
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Gewässer)

Nachdem für die Gewerbegebietserweiterung eine 36. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde, kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Mönchweiler und schließt sich unmittelbar südlich an den Bebauungsplan „Egert III“ an.

Der Geltungsbereich umfasst zahlreiche bereits heute im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke sowie Teilbereiche der gemeindlichen Forstfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Dreiecksfläche ganz im Süden des Plangebiets, die zur Gemarkung Villingen-Schwenningen gehörte, bevor sie durch einen vertraglich vereinbarten Flächentausch von der Gemeinde Mönchweiler erworben wurde (Flurstück 1499).

Begrenzt wird der Bebauungsplan im Osten durch die Waldstraße und die B33. Im Süden und Westen schließen sich ausgedehnte gemeindliche Waldflächen an („Distrikt Tannwald“). Im Norden schließt der Bebauungsplan mit dem Flurstück 1231/60 ab.

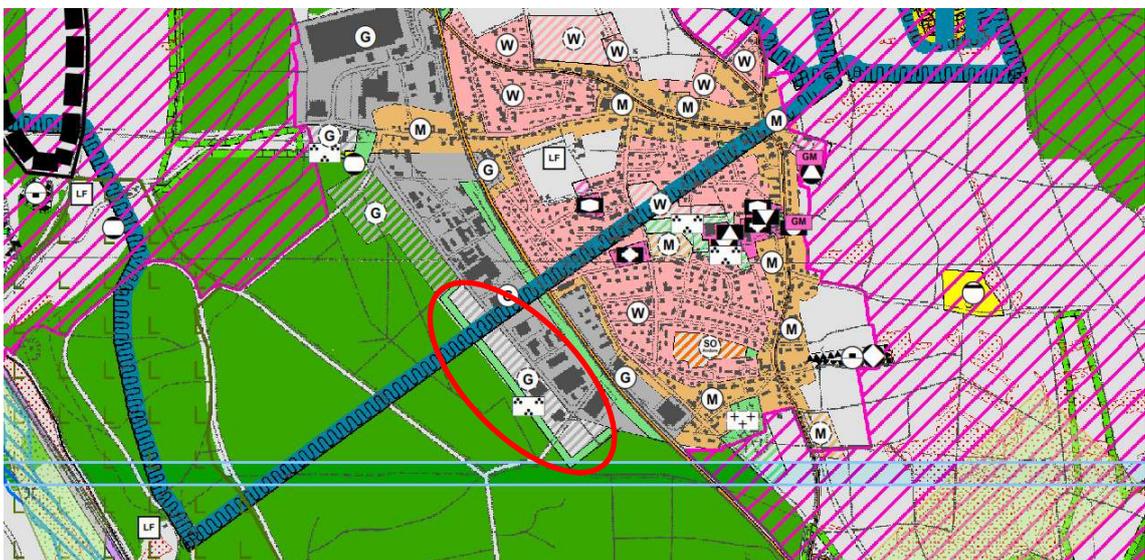
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Lebensräume oder ähnliches sind nicht betroffen. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Fläche als sonstige Waldfläche und Gewerbefläche dargestellt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2009, 31. Änderung stellte für das Plangebiet geplante Gewerbefläche, bestehende Grünfläche im Westen, geplante Grünfläche im Süden sowie bestehende Waldfläche im Süden und Westen dar.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, musste der Flächennutzungsplan geändert werden. Deshalb hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen eine 36. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden auch die Erfordernisse der Waldumwandlung behandelt und ein entsprechendes Ausgleichskonzept mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Aufgrund dieser Abhängigkeit wurde die Offenlage des Bebauungsplans bis zum Abschluss der Flächennutzungsplanänderung zurückgestellt. Die 36. Flächennutzungsplanänderung erfolgte nach folgendem Verfahrensablauf.

Änderungsbeschluss	07.02.2019
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	07.02.2019
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB mit Schreiben vom 08.03.2019	Frist bis 12.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	11.03.2019. bis 12.04.2019
Offenlagebeschluss	10.10.2019
Offenlage	11.11.2019 bis 13.12.2019
Feststellungsbeschluss FNP	17.02.2021

Im geänderten Flächennutzungsplan sind die relevanten Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Das Gewerbegebiet Egert wurde in den vergangenen Jahren durch neue Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen immer wieder erweitert.

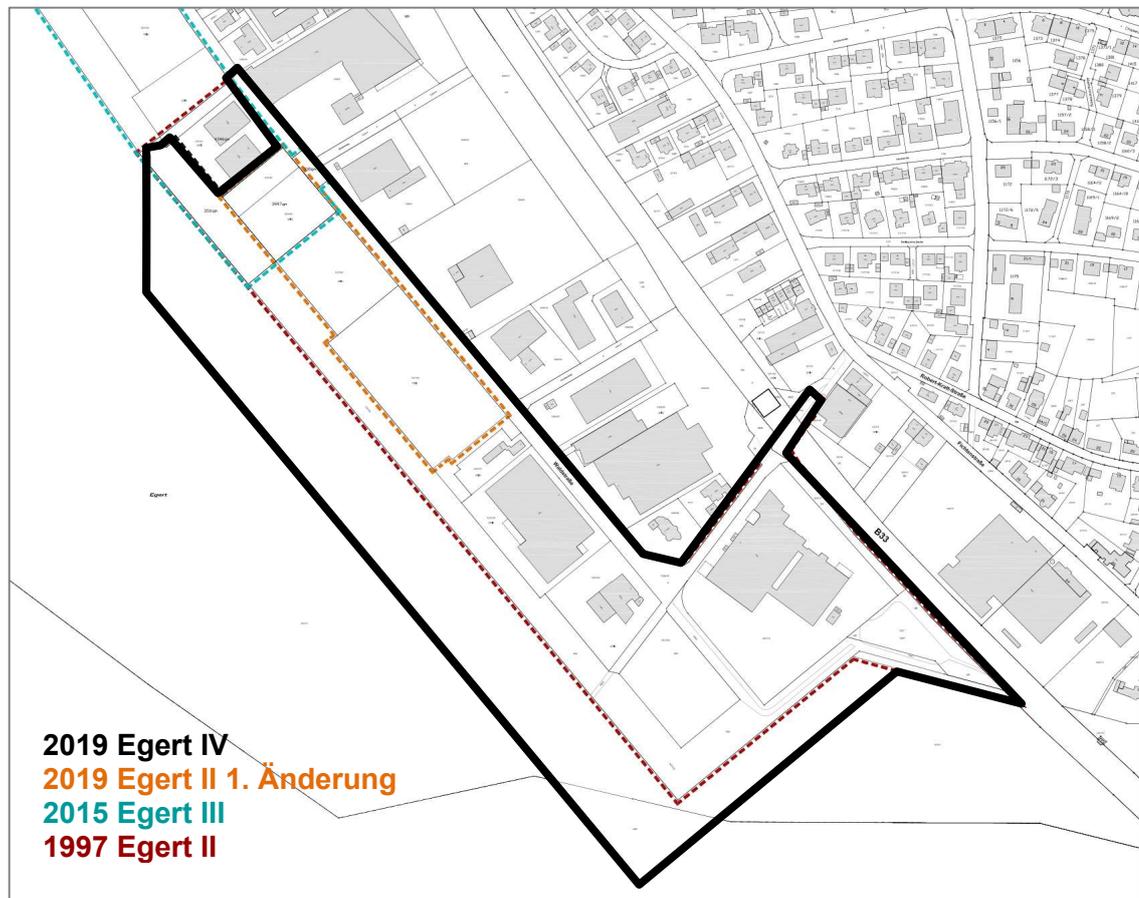
Für den Geltungsbereich „Egert IV“ gelten bislang folgende Bebauungspläne:

„Egert II“ vom 02.05.1997: Im Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil Gewerbegebietsflächen, sowie öffentliche Verkehrsflächen (z.B. die Waldstraße) und öffentliche Grünflächen zum einen als Randeingrünung zum Waldrand und zum anderen als Fläche für die Regenrückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens.

„Egert III“ vom 12.11.2015: Der Bebauungsplan überlagert den nördlichsten Teilbereich des „Egert II“. Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend Gewerbegebietsflächen, öffentliche Verkehrsflächen und analog zu „Egert II“ entlang des Waldrands öffentliche Grünflächen.

1. Änderung „Egert II“ vom 11.04.2019: Der Geltungsbereich überlagert Teilbereiche des „Egert II“ sowie „Egert III“ und umfasst lediglich Gewerbegebietsflächen, für die textliche Änderungen vorgenommen wurden.

Durch die Bebauungsplanaufstellung „Egert IV“ werden der Bebauungsplan „Egert II“ von 1997 und seine 1. Änderung von 2019 vollständig, der Bebauungsplan „Egert III“ von 2015 teilweise ersetzt.



## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach folgendem Verfahrensablauf.

Aufstellungsbeschluss	25.07.2019
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	25.07.2019
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB mit Schreiben vom 09.08.2019	Frist bis 30.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	29.08.2019 bis 30.09.2019
Offenlagebeschluss	02.06.2022
Offenlage	
Satzungsbeschluss BPL	

## 2 PLANUNGALTERNATIVEN

Das Gewerbegebiet Egert ist das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde Mönchweiler mit einer momentanen Flächengröße von ca. 46,5 ha. Es ist an der B33 verkehrsgünstig gelegen und durch eben diese vom Siedlungskörper der Gemeinde mit kleinteiliger, durch Wohnen geprägter Bebauungsstruktur getrennt. Der Gewerbeverkehr wird direkt von der B33 ins Gewerbegebiet geführt, so dass der Ort frei von Gewerbeverkehr bleibt. Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sind dadurch gering.

Der gewerbliche Erweiterungsbedarf wird zu großen Teilen von den ansässigen Unternehmen (Wiha, Weißer & Grieshaber, Zeyko Küchen, ASYS Tecton etc.) generiert, weshalb den Betrieben direkt benachbarte Flächen vorzuziehen sind. Hierdurch können die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt werden.

Die zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ergibt aus den genannten Gründen nur im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Egert Sinn.

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Planungsalternativen in einem iterativen Prozess geprüft. Dabei wurden der konkrete Erweiterungsbedarf einzelner ansässiger Gewerbebetriebe sowie der Verlauf des westlich des Gewerbegebiets gelegenen offenen Entwässerungsgrabens berücksichtigt. Der zukünftige Erweiterungsbedarf im Gewerbegebiet macht eine Erweiterung der Bauflächen nach Westen erforderlich. Die topografischen Verhältnisse ermöglichen die Verlegung des Entwässerungsgrabens nach Südwesten entlang der neuen Geltungsbereichsgrenze. Auf diese Weise wird zum einen der Zukunftsfähigkeit und Standortbindung der ansässigen Betriebe Rechnung getragen und zum anderen der ökologisch wertvolle und entwässerungstechnisch wichtige Graben beibehalten und fortgeführt werden.

### **3 KONZEPTION DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebau und Grünordnung**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der Waldstraße vor. Diese gewinnen mit der Planung zusätzliche Tiefe und eröffnen mit großzügigen Baufenstern Spielräume für eine individuelle Grundstücksorganisation sowie effiziente und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Durch diese flächensparende und effiziente Lösung zur Gewerbeentwicklung kann auf den Ausbau weiterer Erschließungsstraßen verzichtet werden.

Die Höhenentwicklung wird zur Waldstraße hin abgestuft. Auf diese Weise wird eine unangemessene Überhöhung entlang der Straße vermieden. Gleichzeitig sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgrund der ansteigenden Topographie höhere Gebäude entwickelt werden können, die von der Straße aus kaum wahrnehmbar sind und zugleich einen wesentlichen Beitrag zur flächensparenden Gewerbeentwicklung leisten können.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Wald erfordert einen ausreichenden Abstand der Gebäude von 30 m. Innerhalb dieser Abstandsfläche werden die entfallenden Waldflächen entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrands durch einen als Waldsaum zu entwickelnden Streifen in Zusammenhang mit der Fortführung und Verlegung des vorhandenen offenen Entwässerungsgrabens ersetzt. Durch eine entsprechende Gestaltung werden die Randeingrünung und Regenwasserrückhaltung weiterhin sichergestellt. Im südlichen Bereich wird der einzuhaltende Waldabstand außerhalb des Geltungsbereichs auf Gemarkung Villingen-Schwenningen mit Niederwaldbewirtschaftung mit integriertem offenem Entwässerungsgraben sichergestellt.

Zur verträglichen Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur attraktiven und naturnahen Gestaltung der Gewerbeflächen wurde ein Grünordnungs- und Freiraumkonzept entwickelt und im Bebauungsplan umgesetzt.

Mit den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen können die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe vermindert und teilweise ausgeglichen werden. Das Grünordnungs- und Freiraumkonzept besteht im Wesentlichen aus folgenden Bestandteilen:

- Baum- und Strauchpflanzungen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge
- Retentions- und Versickerungsanlagen
- Wassergraben mit Anpflanzungen

Darüber hinaus werden zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nähere Erläuterungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als eigenständiger Bestandteil der Begründung beiliegt.

### **3.2 Erschließung**

Über die Waldstraße ist das Gebiet sowohl intern erschlossen als auch mit der direkt an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 33 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Waldstraße ist ausreichend dimensioniert und verfügt über die notwendige Infrastruktur zur Erschließung der Baugebiete.

Das Gewerbegebiet Egert verfügt über eine Nordausfahrt und eine Südausfahrt. Die Südausfahrt ist durch eine „Rechts rein – Rechts raus“ – Lösung keine vollwertige Verkehrsanbindung. Sie dient der Entlastung insbesondere für die südlichen Betriebe. Von Süden kommend muss der nördliche Anschluss „Am Fohrenwald“ angefahren werden, der über die Obere Mühlenstraße durch das Gewerbegebiet Egert schließlich auf die Waldstraße führt. Die fußläufige Vernetzung mit dem Ortskern von Mönchweiler ist nur über die ca. 500 m weiter nördlich verlaufende Obere Mühlenstraße möglich.

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten werden neue verkehrsentensive Betriebe weitgehend ausgeschlossen (vgl. Bauvorschriften „Speditionen und deren Lagerhaltung“).

Zur Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Waldes ist eine Ost-West-Wegeverbindung zwischen Waldstraße und Waldrand gesichert. Durch die Ausdehnung des Gewerbegebiets in Richtung Westen werden bestehende Waldwege gekappt und neue Wege außerhalb des Geltungsbereichs angelegt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### **3.3.1 Technische Versorgung**

Im Plangebiet sind eine Gas- sowie eine Breitbandleitung vorhanden, die aufgrund der Erweiterungsplanung verlegt werden müssen. Die neue Trassenführung wurde mit dem zuständigen Zweckverband abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH. Die Trasse befindet sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Leitungsrechte für diese Leitung sind nicht erforderlich.

#### **3.3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das durch das Wasserversorgungsunternehmen der Gemeinde Mönchweiler betrieben wird. Zur Löschwasserversorgung können im Gebiet 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die bestehenden Kanäle und Leitungen können weiterhin genutzt werden.

### **3.3.3 Schmutzwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von Zufahrten, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen, von denen eine Gefährdung ausgehen kann, wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt.

### **3.3.4 Regenwasser und Starkregen**

Vom Büro BIT-Ingenieure wurde für die bestehenden und zukünftigen Gewerbegebietsflächen ein gesamthaftes Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Dabei werden die vorhandenen Grabenstrukturen und Bauwerke aufgegriffen.

Das saubere Regenwasser von Dachflächen und unbelasteten Hof- und Stellplatzflächen wird zurückgehalten und nach Möglichkeit über Mulden versickert. Aufgrund der Bodeneigenschaften kann eine vollständige Versickerung nicht gewährleistet werden. Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf an den Vorfluter anzuschließen. Zur Brauchwassernutzung können Zisternen vorgeschaltet werden.

Entlang der Waldstraße verläuft ein offener Graben, der in Teilen bereits verdolt ist und durch zukünftige Bauvorhaben und deren Grundstückszufahrten nicht als vollständig offenes Gewässer geführt werden kann. Der Wassergraben wird in Zukunft als Regenwasserkanal betrachtet. Aufgrund der gedrosselten Einleitung von 12 l/s\* ist der Graben bzw. Kanal leistungsfähig, alle Abflüsse aus den Flächen an der Waldstraße abzuleiten. Zukünftig soll der Graben vom vorhandenen Absetzteich des RRB Egert abgehängt werden. Das Regenwasser soll durch eine separate Regenwasserbehandlungsmaßnahme gereinigt werden. Somit kann auch der Absetzteich die vorgesehene Reinigungsleistung für die verbleibenden angeschlossenen Flächen erbringen. Die neue Regenwasserbehandlung wird in der öffentlichen Grünfläche platziert. Hier wird voraussichtlich ein Regeklärbecken ohne Dauerstau eingesetzt, um den Niederschlagswasserabfluss zu reinigen. Anschließend soll das Regenwasser dem Regenrückhaltebecken Egert zugeführt werden.

Westlich des Gewerbegebiets wird innerhalb der festgesetzten Waldflächen zusätzlich ein Wassergraben als Ersatz für das vorhandene Graben-Mulden-System am Waldrand neu angelegt. Auch der neu angelegte Wassergraben ist als Gewässer zu betrachten und kann weiterhin die Außengebietszuflüsse wie auch das saubere Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken kann gedrosselt mit 15 l/s\*ha in das Gewässer eingeleitet werden. Da es sich rechtlich um ein Gewässer handelt, ist für die Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Im Südwesten wird der offene Graben außerhalb des Geltungsbereichs auf Villingen Gemarkung geführt. Anschließend verläuft das Gewässer, wie bisher auch, am RRB Egert vorbei und mündet direkt in das Seidenbächle.

Durch die Neuanlage des Entwässerungsgrabens werden Außengebietszuflüsse vom Gewerbegebiet abgehalten bzw. oberhalb abgeführt. Die Wassermengen, die über den Geltungsbereich bzw. aus sonstigen Gebieten im Wassergraben bei Starkregenereignissen zu erwarten sind, wurden im Entwässerungskonzept und bei der Dimensionierung der geplanten Anlagen und deren Notüberläufen berücksichtigt. Eine erhöhte Starkregengefahr für die besiedelten Bereiche ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.4 Lärmschutz**

Für die Bebauungsplanaufstellung Egert IV wurde vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm im Plangebiet und in der Nachbarschaft untersucht.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden und auch in der Nachbarschaft zukünftig keine Überschreitungen durch den Gewerbelärm zu erwarten sind.

Das Plangebiet sowie das gesamte Umfeld der B33 ist bereits heute vom Verkehrslärm der Bundesstraße belastet. Im Plangebiet werden zumindest in den bebaubaren Bereichen (Baufenster) die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht eingehalten. Die um 4 dB(A) strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 werden lediglich in der Nacht entlang des südwestlichen Bereichs im Plangebiet überschritten.

Trotz der bestehenden Beschränkung auf 70 km/h stellt der Verkehrslärm bereits im Bestand für die umgebenden Wohnlagen eine deutliche, die Gesundheit beeinträchtigende Belastung dar. Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet wird die Lärmbelastung in der Nachbarschaft weiter erhöht. Es kommt zu Überschreitungen der Werte 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Der hier maßgebende Verkehrslärm der B 33 ist durch die Netzfunktion bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Egert IV“ kein Einfluss. Allerdings sollten Maßnahmen zur Minderung der Erhöhung der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft geprüft werden. Betroffen von wesentlichen Erhöhungen nach den Kriterien der 16. BImSchV sind 5 der im Gutachten betrachteten Häuser in der Nachbarschaft.

Zum Schutz der Nachbarschaft kommen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten in Betracht. Diese umfassen prinzipiell eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 33, bauliche Maßnahmen an der Straße oder passiven Lärmschutz für die Nachbarschaft.

Der gerade aktualisierte Lärmaktionsplan hat sich mit den Lärmbelastungen ausgelöst durch die B 33 genau in diesem Bereich befasst. Darin werden die Maßnahmen einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der B 33 auf 50 km/h sowie eine Lärmschutzwand an der B 33 mit einer Höhe von 2 m festgelegt, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Hierdurch würde die geringe Steigerung der Verkehrslärmbelastungen durch die erweiterten Gewerbeflächen im Bereich von „Egert IV“ mehr als kompensiert. Daher erscheinen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Egert IV“ keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Speditionen und deren Lagerhaltung ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung soll das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben reserviert werden. Daher sind Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aus diesem Grund können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem soll mit diesen Ausschlüssen der Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt bleiben.

Aufgrund ihrer Gefährlichkeit werden Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von radioaktiven Stoffen ausgeschlossen.

Mönchweiler stellt einen attraktiven Gewerbebestandort dar und erfährt eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Das Gewerbegebiet Egert stellt dabei das einzige Gewer-

begebiet in Mönchweiler dar, das als Standort für produzierendes Gewerbe zur Verfügung steht und befindet sich an einem nicht integrierten Standort außerhalb des Siedlungskörpers von Mönchweiler, der durch die stark befahrene B33 zusätzlich vom Ort getrennt wird. Zum Schutz des Ortszentrums werden deshalb Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen. Gleichzeitig wird hiermit auch der Schutz des Gewerbegebiets Egert für produzierendes Gewerbe berücksichtigt. Anderenfalls bestünde das Risiko, dass sich zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Egert IV niederlassen und damit wertvolle Gewerbeflächen binden, die anderen, produzierenden Betrieben nicht mehr zur Verfügung stehen würden. Die betreffenden Sortimente werden gemäß Einzelhandelserlass 2013 ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Gebäudehöhe bietet der gewerblichen Entwicklung ausreichend Spielräume und gewährleistet, dass sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen bzw. der Waldkulisse unterordnen. Aufgrund des nach Westen hin ansteigenden Geländes ist für das westliche Plangebiet eine höhere Gebäudehöhe notwendig. Durch die Höhendifferenzierung zwischen straßenseitiger Gebäude (18 m) und der höheren, rückwärtigen Gebäude (25 m), wird eine effiziente und flächensparende Gewerbeentwicklung ermöglicht, ohne das Straßen- und Ortsbild durch unangemessene, überhöhte Gewerbehallen zu stören. Die Gebäudehöhenfestsetzung wurde so gewählt, dass sowohl von der Waldstraße als auch von der B33 aus die maximale Gebäudehöhe von 25 m in den rückwärtigen Grundstücksteilen nicht oder kaum in Erscheinung tritt.

Mit der Festsetzung der GRZ wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten und einer erwünschten Verdichtung im Sinne des Flächensparens Rechnung getragen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8 bleibt unter dem Orientierungswert von 2,4 zurück, bietet aber hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen ausreichend Spielräume.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 ist explizit nicht zulässig. Somit sind – unter Beachtung der Festsetzungen – 20 % der Grundstücke als Garten-/ bzw. Grünflächen mit Gehölzen herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass Schottergärten nicht zu Garten-/ bzw. Grünflächen zählen und daher innerhalb der 20 % unversiegelter Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

#### **4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Damit wird – wie in Gewerbegebieten üblich – eine große Flexibilität zur Nutzung der großen, durch Baugrenzen definierten Baufenster eingeräumt.

#### **4.4 Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten**

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (insb. Ortsrand) werden die Standorte für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen eingeschränkt auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S.v § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus den gleichen Gründen wie Garagen und überdachte Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen sind aufgrund ihrer Schutzfunktion auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn hierzu eine begründete Notwendigkeit be-

steht, anderweitige Möglichkeiten ausgeschöpft sind und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Zum Schutz der Gehwegflächen und zur Entlastung des Waldweges werden die Bereiche für Ein- und Ausfahrten auf insgesamt 12 m pro Grundstück begrenzt. Damit wird der individuellen Grundstücksorganisation und Erschließung ausreichend Gestaltungsmöglichkeit eingeräumt. Um einen ungehinderten Wasserabfluss zu sichern, sind die Ein- und Ausfahrten in Form verdolter Überfahrten herzustellen.

#### **4.5 Grünflächen / Versorgungsflächen**

Das bestehende Retentionsbecken Egert wird bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche in Kombination mit einer Versorgungsfläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

#### **4.6 Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Natriumdampflampen oder LED-Leuchten zulässig, welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt. Auch für ungegliederte, geschlossene Fassaden wird ein Mindestmaß an Fassadenbegrünung mit Kletter- oder Rankpflanzen festgesetzt. Dadurch wird die Verdunstungsrate erhöht, Wasser gespeichert und Biomasse produziert.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatz- und Wegeflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Hiervon sind jedoch Fahrspuren und diejenigen Flächen ausgenommen, auf denen ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund möglich ist.

Die zahlreichen festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen dienen der städtebaulichen Gestaltung und Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext. Mit den Festsetzungen der Flächen F1 und F2 und in den angrenzenden Grünflächen wird eine umfangreiche und hochwertige, naturnahe Begrünung sichergestellt, der Waldeingriff reduziert und der Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gesichert.

Um Parkplätze einzugrünen und zu strukturieren und der thermischen Aufheizung versiegelter Flächen entgegenzuwirken, wurden Baumpflanzungen für Stellplatzbereiche und die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Weil Schotter- und Steingärten die thermische Aufheizung begünstigen und dem Ziel der Festsetzungen entgegenstehen, wird klargestellt, dass sie nicht zu Grünflächen zählen, sondern befestigte Grundstücksflächen darstellen.

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe in dem Gewerbegebiet werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Vorgesehen sind Maßnahmen, die im Zuge des forst-

rechtlichen Ausgleiches durchgeführt werden und im Antrag auf Waldumwandlungserklärung von 2021 enthalten sind. Diese können zusätzlich als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt werden. Die konkreten Maßnahmen sowie deren räumliche Lage sind Kapitel 5.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

#### **4.7 Leitungsrecht**

Zur Sicherung der zu verlegenden Gasleitung sowie der Breitbandkabeltrasse ist die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Damit soll die Zugänglichkeit für etwaige Wartungsarbeiten etc. gewährleistet werden.

#### **4.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Das Plangebiet liegt entlang der B33 innerhalb des geltenden von Bebauung freizuhaltenden 20 m breiten Abstandstreifens für Bundesstraßen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Vorschriften zu Dächern, Einfriedungen, Abfallbehältern und Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbids und einer verträglichen gestalterischen Einbindung des Gewerbegebiets in den städtebaulichen und stark landschaftlich geprägten Kontext.

Gleichzeitig lassen die Regelungen ausreichend Spielräume für Gewerbebetriebe offen, die z.B. aus Versicherungsgründen bestimmte Anforderungen an Einfriedungen erfüllen müssen.

## **6 UMWELTBERICHT**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Rottweil ein Umweltbericht einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) erarbeitet. Er 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 Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt und der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) festgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der Umweltbericht enthält darüber hinaus eine Pflanzliste mit geeigneten Arten zur Begrünung des Plangebiets.

## **7 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **8 KOSTEN**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Mönchweiler übernommen. Die Erschließungskosten werden bzw. wurden auf die Erschließungsmaßnahme umgelegt und über den Kaufpreis abgerechnet.

## **9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	ca.	106.148 m <sup>2</sup>
Waldfläche (inkl. Gewässer)	ca.	13.260 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	4.369 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	9.292 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>133.069 m<sup>2</sup></b>

Mönchweiler, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Rudolf Fluck  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Mönchweiler übereinstimmen.

Mönchweiler, den .....

Rudolf Fluck  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der .....

Mönchweiler, den

Rudolf Fluck  
Bürgermeister