

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnete Planungsziele	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne /bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSAalternativen	6
3	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3.1	Ver- und Entsorgung	7
3.2	Lärmschutz	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.5	Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote.....	9
4.6	Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
4.7	Herstellung des Straßenkörpers.....	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
6	UMWELTBERICHT.....	10
7	BODENORDNUNG.....	11
8	KOSTEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mönchweiler verfügt mit dem Gewerbegebiet „Egert“ über große Gewerbeflächen. Da bereits alle Gewerbeflächen veräußert wurden, kann die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage durch Gewerbetreibende nicht mehr gerecht werden. Nicht zuletzt wegen der hervorragenden Anbindung an die B33 zwischen Offenburg und Ravensburg, hält die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Mönchweiler weiter an. Es liegen bereits 5 konkrete Interessensbekundungen - insbesondere für Kleingewerbe, Handwerk und Büros - vor. Zudem möchte die Fa. CTP in unmittelbarer Nachbarschaft ihr Betriebsgelände erweitern. Die Gemeinde Mönchweiler möchte deshalb das Gewerbegebiet nach Norden weiterentwickeln. Mit der erworbenen Fläche nördlich der Firma CTP (ehem. Zeyko) besteht nun die Möglichkeit, das Gewerbegebiet Egert auf gemeindeeigener Fläche zu erweitern und der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen kurz- bis mittelfristig zu begegnen.

Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Neben kleinteiligen Gewerbegrundstücken soll im Osten des Plangebiets auch eine große, zusammenhängende Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von dringend benötigten Gewerbeflächen
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Effiziente und ökonomische Erschließung der Grundstücke
- Schutz wertvoller Strukturen (Wald, Artenschutz, Landschaftsbild)

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren punktuell geändert.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 8,4 ha groß und befindet sich im äußersten Nordwesten Mönchweilers direkt an der B33-Anschlussstelle „Gewerbegebiet Egert“. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Produktionshalle der ehemaligen Firma „Zeyko Küchen“ (heutiger Eigentümer: Firma CTP). Nördlich und westlich des Plangebiets schließen sich Waldflächen an. Südlich setzt sich das bestehende Gewerbegebiet „Egert“ fort.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW)

1.3 Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Der westliche Randbereich des Plangebiets befindet sich mit ca. 2,1 ha im Vogelschutzgebiet „Baar“ (Nr. 8017441). Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope sowie FFH-Lebensräume sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

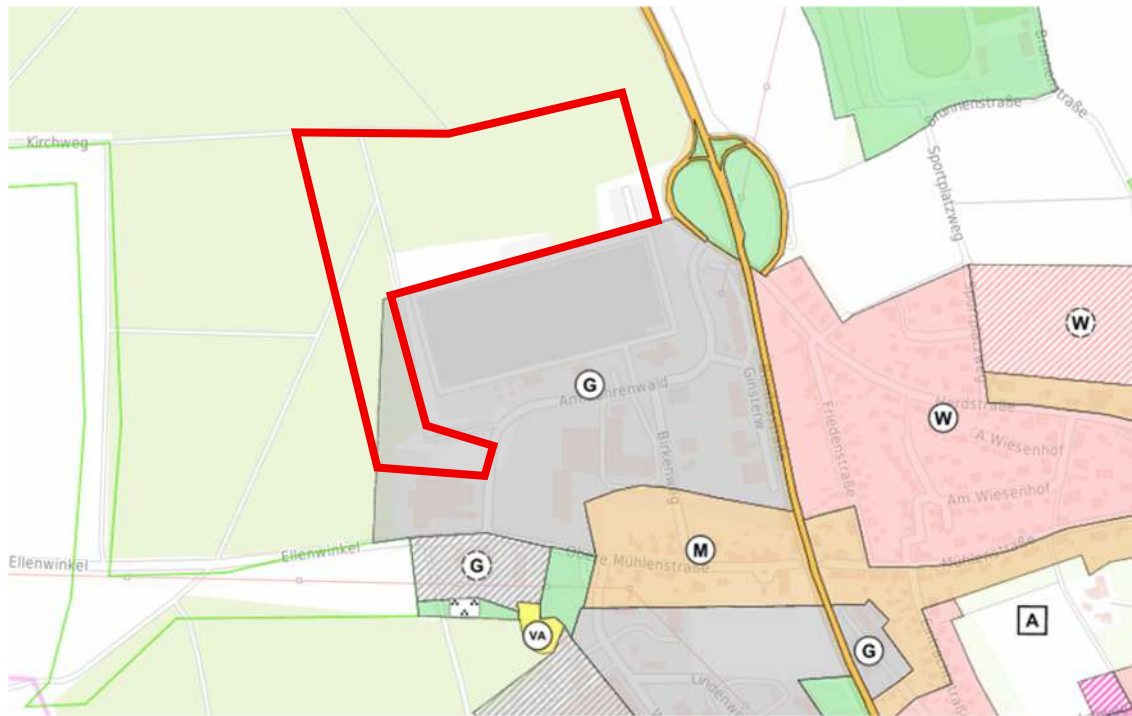
Die Raumnutzungskarte des Regionalplans „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche (rosa), Schutzwald (dunkelgrün) sowie Sonstige Waldfläche (hellgrün) dar. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein geplantes Naturschutzgebiet. Die Inhalte des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ von 2003

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 2009 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) im Norden Waldflächen und im Süden Gewerbeflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Deshalb hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen eine 65. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden auch die Erfordernisse der Waldumwandlung behandelt und ein entsprechendes Ausgleichskonzept mit den zuständigen Behörden abgestimmt.



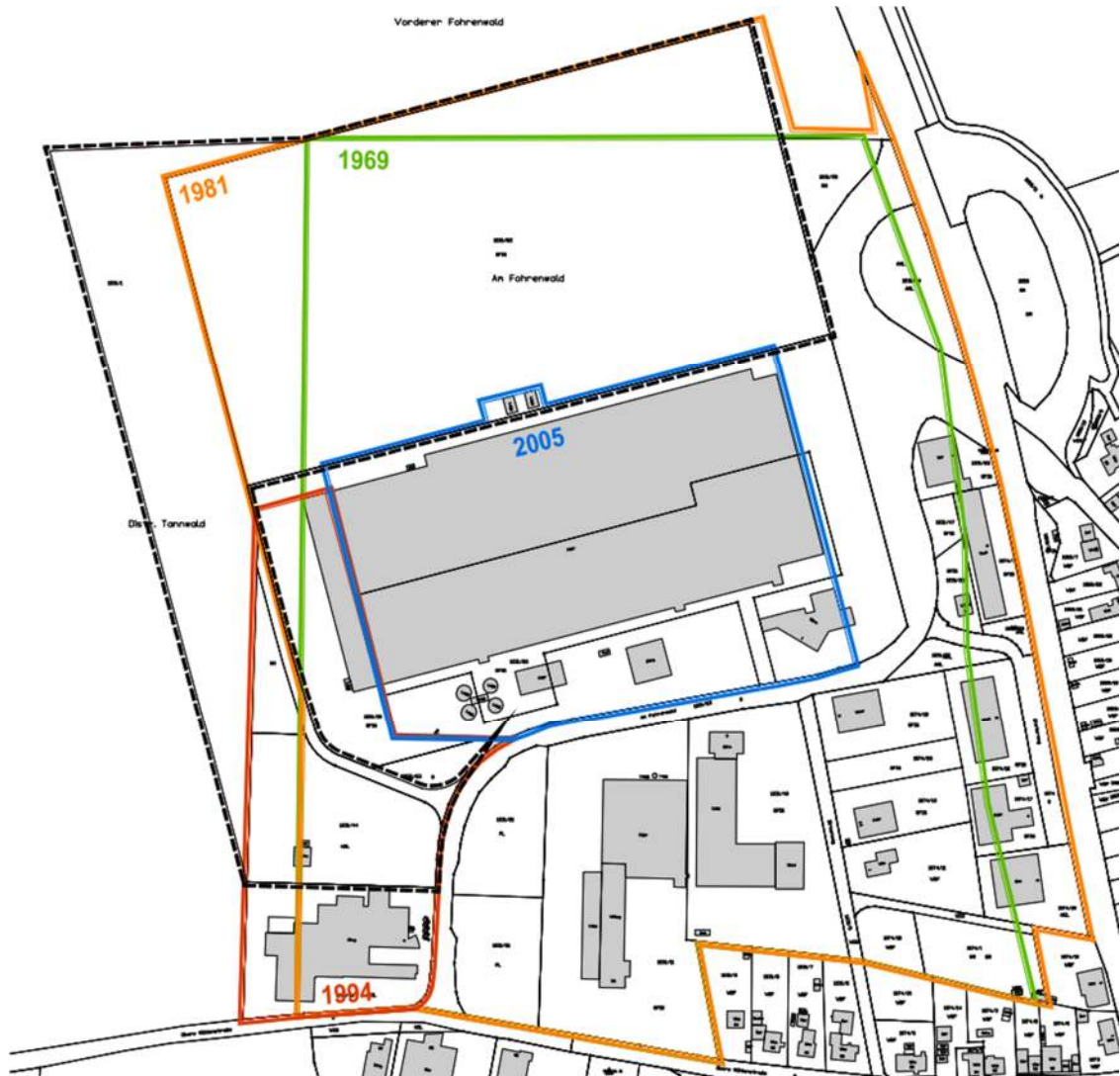
Ausschnitt aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, Stand 2009 (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandene Bebauungspläne / bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fohrenwald“ gelten derzeit 3 rechtskräftige Bebauungspläne. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hinter dem Mühlweg“ von 1969 wurde bereits vollständig überlagert durch den Bebauungsplan „Hinter dem Mühlweg“ von 1981. Im Jahr 1994 ist im Südwesten des Plangebiets die Bebauungsplanerweiterung und -änderung „Hinter dem Mühlweg“ in Kraft getreten, die damals durch die Anpassung des Baufensters die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ermöglichte. Im Jahr 2005 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg“ in Kraft. Es handelt sich hierbei um eine rein textliche Änderung, die den Ausschluss von „Spekulationen und deren Lagerhaltung“ ausschließt.

Im Jahr 2008 wurde der Flächennutzungsplan im Bereich nördlich der Fa. Zeyko geändert: aufgrund eines Flächentausches wurde die Gewerbefläche zu Waldfläche geändert. In diesem Zuge sollte auch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg – nördlicher Teil“ durchgeführt werden. Diese trat im Jahr 2009 in Kraft. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde die Teilaufhebung jedoch 2010 für unwirksam erklärt, wonach der Bebauungsplan „Hinter dem Mühlweg“ weiterhin uneingeschränkt gilt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich demzufolge nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Mühlweg“.

Der Bebauungsplan „Am Fohrenwald“ überlagert und ersetzt teilweise den geltenden Bebauungsplan „Hinter dem Mühlweg“ von 1981 mit seiner Erweiterung und Änderung von 1994 sowie 2005.



Plangebiet „Am Fohrenwald“ (schwarz gestrichelt) und geltende Bebauungspläne (farbig)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf die Eingriffe, die nach dem geltenden Bebauungsplan von 1981 bereits zulässig wären.

17.07.2025 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Fohrenwald“.

25.09.2025 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

_____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
_____	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
_____ bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 65. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeindeverwaltungsverbund (GVV) hat den Aufstellungsbeschluss am _____ gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der GVV am _____ gefasst. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Gewerbegebiet Egert ist das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde Mönchweiler. 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 die Wohnlagen frei von Gewerbeverkehr bleiben. Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sind dadurch gering.

Der gewerbliche Erweiterungsbedarf wird zu großen Teilen von kleineren Gewerbebetrieben generiert, weshalb es Bedarf insbesondere für kleinteilige Grundstücke gibt. Es haben bereits 5 Betriebe konkretes Interesse an einem Gewerbegrundstück bekundet. Hinzu kommt die Absicht der Firma CTP (ehem. Zeyko), ihr Grundstück für weitere Gewerbenutzungen nach Norden zu erweitern.

An die bestehenden Erschließungsanlagen des Gewerbegebiets Egert kann angeschlossen sowie die vorhandene Infrastruktur genutzt und fortgeführt werden.

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Planungsalternativen in einem iterativen Prozess geprüft. Dabei wurden der konkrete Erweiterungsbedarf einzelner Gewerbebetriebe sowie die gegebene Topographie und Vegetation berücksichtigt. Der zukünftige

Erweiterungsbedarf der Fa. CTP macht eine Erweiterung der Bauflächen nach Norden erforderlich. Zunächst war eine einseitige Erschließung der Gewerbegrundstücke geplant. Dies wurde jedoch aufgrund der geringeren Flächen- und Erschließungseffizienz wieder verworfen. Es sind deshalb westlich der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ebenfalls Gewerbeflächen geplant. Anstelle einer Stichstraße wird ein Erschließungsring vorgesehen, um im Sinne des Flächensparens flächenintensive Wendehamper für Schwerlastverkehre zu vermeiden.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Plangebiet soll über die Straße „Am Fohrenwald“ nördlich der Fa. Krachenfels an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Zur Vermeidung von Wendevorgängen und von flächenintensiven Wendeanlagen wird das Gebiet durch eine Ringstraße erschlossen. Dies bietet eine Flexibilität zur Parzellierung kleinteiliger Gewerbegrundstücke. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist eine große zusammenhängende Gewerbefläche zur Erweiterung der südlich angrenzenden Fa. CTP vorgesehen. Die Fläche kann im Südosten direkt über das bestehende CTP-Gelände erschlossen werden. Eine alternative Zufahrt ist über die neue Erschließungsstraße als Stich geplant, um die Fläche flexibler erschließen zu können.

Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, dass entlang der Hauptachsen ein Zweirichtungsverkehr (Fahrbahn 6,5 m) entsprechend einer Gewerbestraße nach RaSt, sowie einseitiges Längsparken mit 2 m und beidseitige Gehwege mit je 1,75 m möglich sind.

3.1 Waldabstand

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an Waldflächen an. Es ist ein Abstand von 30 m zwischen Waldflächen und Baugebiet erforderlich, der in der Planzeichnung dargestellt wird.

3.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist eine Wasserleitung vorhanden, die entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE verläuft. Es ist geplant, das Gebiet über die bereits vorhandene Infrastruktur des Gewerbegebiets Egert zu erschließen. Die Entwässerung wird aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs in Richtung Westen erfolgen. Ein Entwässerungskonzept wird zur Offenlage vorgelegt.

3.3 Lärmschutz

Zur Beurteilung möglicher Schallkonflikte wird ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden zur Offenlage vorgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung soll das Gebiet ausschließlich für die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben reserviert werden. Deshalb und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet zu vermeiden, werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Speditionen und deren Lagerhaltung ausgeschlossen. Auch Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden zugunsten von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr werden Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von radioaktiven Stoffen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten erzielen häufig höhere Renditen als klassische Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, weshalb es ohne Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer unerwünschten Konkurrenz kommen könnte. Im Extremfall hätte das zur Folge, dass Gewerbe- und Handwerksbetriebe ihre Ansiedlungs- und Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet nicht umsetzen könnten. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gehen meist auch negative soziale Folgewirkungen einher. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte, müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt der Gemeinde Mönchweiler nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Mönchweiler stellt einen attraktiven Gewerbestandort dar und erfährt eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Das Gewerbegebiet Egert ist das einzige Gewerbegebiet in Mönchweiler, 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.

Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden (Handwerkerprivileg). Hierdurch soll der Ortskern der Gemeinde geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeit gegeben werden, die vor Ort hergestellten, eigenen Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ hält den Orientierungswert nach § 17 BauNVO ein und trägt einer erwünschten Verdichtung im Sinne des Flächensparens Rechnung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8 bleibt wie bei den bestehenden Gewerbeflächen im Gebiet Egert unter dem Orientierungswert von 2,4 zurück. Die festgesetzten GRZ und GFZ orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Gewerbegebiets Egert und werden analog fortgeführt, um den städtebaulichen Charakter des Gewerbegebiets Egert zu wahren.

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 innerhalb der 20 % unversiegelter Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bietet der gewerblichen Entwicklung ausreichend Spielräume. Sie berücksichtigt einerseits, dass sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen bzw. der Waldkulisse unterordnen und andererseits die notwendige Höhe für die gängigen Hallenkräne. Zur Förderung von erneuerbaren Energien im Gewerbegebiet dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (insb. Ortsrand) werden die Standorte für überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i.S.v § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze stören das Orts- und Landschaftsbild nicht, weshalb sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Einfriedungen haben eine wichtige Schutzfunktion und sind ebenfalls außerhalb der Baufenster zulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn hierzu eine begründete Notwendigkeit besteht, anderweitige Möglichkeiten ausgeschöpft sind und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

4.5 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote

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.

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

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum, sie dient der Absorption der UV-Strahlung, verbessert das Raumklima, verlängert die Lebensdauer der Dachabdichtung, verbessert die Lufthygiene und das Mikroklima und so weiter. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist erwünscht, um zusätzlich einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung zu leisten. Die begrünten Dachflächen weisen einen hohen ökologischen Wert auf. Auch für überwiegend geschlossene Fassaden wird ein Mindestmaß an Fassadenbegrünung mit Kletter- oder Rankpflanzen festgesetzt. Dadurch wird Wasser gespeichert, die Verdunstungsrate erhöht und durch Kühlung das Mikroklima verbessert.

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.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder

Oberflächenwasser vermieden werden. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

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

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.

Zur Offenlage werden hier die noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen begründet und beschrieben.

4.7 Herstellung des Straßenkörpers

Analog zum bestehenden Gewerbegebiet „Egert“ wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straße auf den Grundstücksflächen zu dulden sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Straßenherstellung gesichert ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Vorschriften zu Dächern, Einfriedungen, Abfallbehältern 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 wird durch das Büro Faktorgruen aus Rottweil ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandsituation 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 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt.

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.

Der vollständige Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird zur Offenlage vorgelegt.

7 BODENORDNUNG

Die Gemeinde Mönchweiler ist Eigentümerin der Plangebietsfläche. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch Fortführungsnachweis. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Herstellung der Erschließung trägt die Gemeinde Mönchweiler. Die Erschließungskosten werden auf den Kaufpreis umgelegt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca. 74.310 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 9.499 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 83.809 m²

Mönchweiler, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Rudolf Fluck

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

Bürgermeister
Rudolf Fluck

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

Bürgermeister
Rudolf Fluck