

## 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 .....	4
2	PLANUNGALTERNATIVEN .....	5
3	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
3.1	Städtebau und Grünordnung .....	6
3.2	Erschließung .....	6
3.3	Ver- und Entsorgung .....	7
3.3.1	Technische Versorgung .....	7
3.3.2	Trink- und Löschwasserversorgung .....	7
3.3.3	Schmutzwasser .....	7
3.3.4	Regenwasser .....	7
3.4	Lärmschutz .....	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.4	Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten .....	9
4.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	9
4.6	Grünflächen / Versorgungsflächen .....	10
4.7	Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	10
4.8	Leitungsrecht .....	10
4.9	Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
6	UMWELTBERICHT .....	11
7	BODENORDNUNG .....	11
8	KOSTEN .....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11

## **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 + Grießhaber 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
- Sicherung einer multifunktionalen Fläche für Mobilität
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Gewässer)

Gleichzeitig ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets sich nicht aus den bislang rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt.

### **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 1231/59 (geplante Mobilitätsfläche) ab.

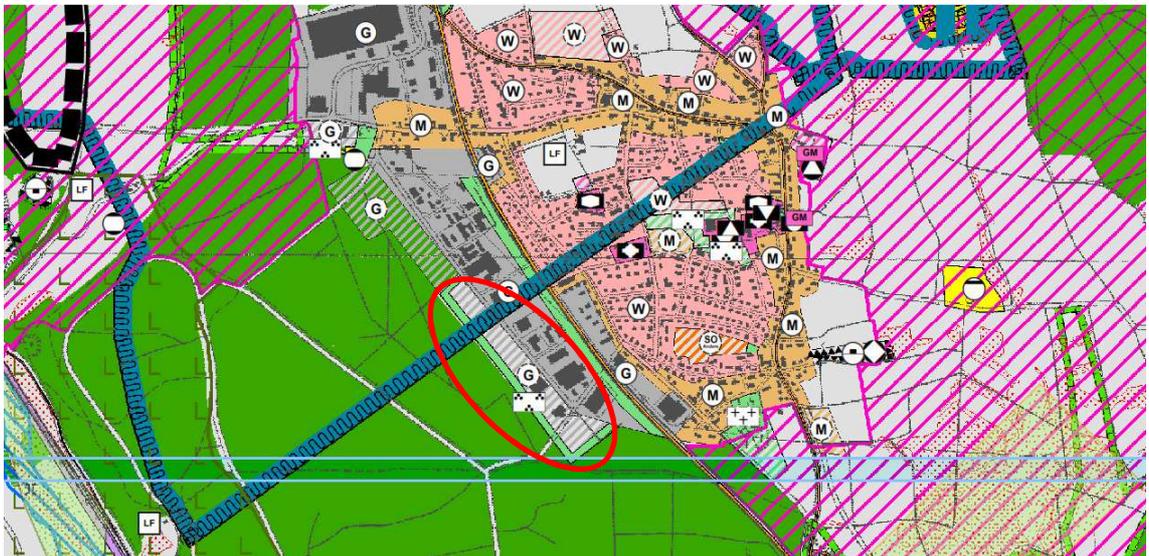
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 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 stellt 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)

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Egert zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen geändert werden. Diese 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Egert IV“ nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Anstelle der bisherigen Flächen für den Wald sollen Flächen für Gewerbegebiete ausgewiesen, die bisher dargestellte öffentliche Grünfläche wird in Richtung südwestlichen Rand der Erweiterungsfläche verschoben und als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Für die im Geltungsbereich derzeit noch als Wald gewidmeten Flächen, für die eine Gewerbegebietsausweisung vorgesehen ist, wird ein separates Waldumwandlungsverfahren eingeleitet.

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

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

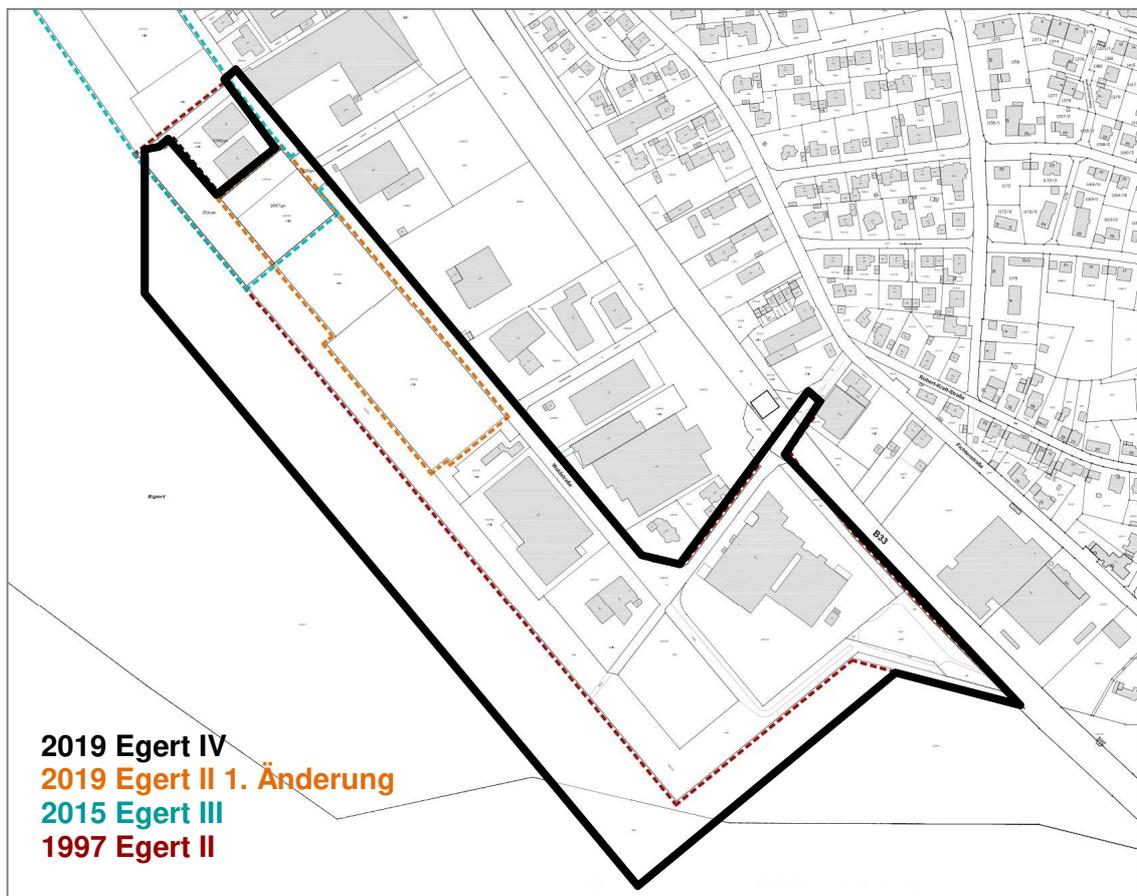
Für den Geltungsbereich „Egert IV“ gelten bislang folgende Bebauungspläne:

„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 Bebauungsplanaufstellung und die 36. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB durchgeführt. Das heißt, die Beschlüsse

und die Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB erfolgen weitgehend zeitgleich. Da der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen nur vier Mal im Jahr tagt, wurde die Frühzeitige Beteiligung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens bereits vorzeitig durchgeführt.

### **Bebauungsplanaufstellung**

Aufstellungsbeschluss	___.__.2019
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	___.__.2019
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB mit Schreiben vom ___.__.2019	Frist bis ___.__.2019
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	___.__.2019 bis ___.__.2019
Offenlagebeschluss	___.__.2020
Offenlage	___.__.2020 bis ___.__.2020
Satzungsbeschluss BPL	___.__.2020

### **36. Flächennutzungsplanänderung**

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	___.__.____
Offenlage	___.__.____ bis ___.__.____
Wirksamkeitsbeschluss FNP	___.__.____

## **2 PLANUNGSAalternativen**

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 weitestgehend ausgeschlossen.

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 macht 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 Ge-

werbegebiet 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, eine individuelle Grundstücksorganisation sowie effiziente und flexible Nutzungsmöglichkeiten. 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. Welche Flächen dafür herangezogen und welche konkreten Maßnahmen umgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geklärt. 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 angelegt.

Am nördlichen Plangebietsrand ist in Verlängerung des Eichenwegs eine multifunktionale Fläche für Mobilität geplant. Diese Fläche kann verschiedene Funktionen erfüllen. Denkbar sind z.B. eine Bushalte- und –wendemöglichkeit, Stellplätze für Fahrräder und Fahrzeuge sowie E-Ladestationen und ein Fahrgastunterstand. Dadurch wird die Attraktivität des Gewerbegebiets sowohl für die Betriebe als auch für die Arbeitnehmer erhöht.

### **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.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserversorgungsunternehmen der Gemeinde Mönchweiler. Die bestehenden Kanäle und Leitungen können genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren geprüft und sichergestellt.

#### **3.3.3 Schmutzwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. 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.

Das Niederschlagswasser von Zufahrten, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen, von denen eine Gefährdung ausgehen kann, wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

#### **3.3.4 Regenwasser**

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, weshalb er als Regenwasserkanal betrachtet werden muss. In diesen dürfen pro Grundstück 12 l/s eingeleitet werden. Aufgrund der gedrosselten Einleitung ist der Graben bzw. Kanal leistungsfähig, alle Abflüsse aus den

Flächen an der Waldstraße abzuleiten. Der Graben/Kanal mündet in das bestehende Regenrückhaltebecken Egert an der B33. Diesem ist ein Absetzteich zur Sedimentation vorgeschaltet. Dort wird das Regenwasser gemeinsam mit dem Regenwasser aus dem Kanal parallel zur B33 gereinigt. Der Absetzteich entspricht mittlerweile nicht mehr den aktuellen Anforderungen heutiger Standards.

Der Kanal soll grundsätzlich wie bisher weiter betrieben werden. Allerdings soll er vom bestehenden Absetzteich des RRB Egert abgehängt werden. Das Regenwasser soll durch eine separate Regenwasserbehandlungsmaßnahme gereinigt werden. Somit kann auch der vorhandene Absetzteich die vorgesehene Reinigungsleistung für die verbleibenden angeschlossenen Flächen erbringen. Die neue Regenwasserbehandlung wird im Waldabstandsstreifen südlich der bestehenden Fa. Wiha geplant. Hier werden voraussichtlich Fertigteilschächte (Durchmesser max. 4,00 m) eingesetzt, um den Niederschlagswasserabfluss zu reinigen. Anschließend soll das Regenwasser dem RRB Egert zugeführt werden.

Das Regenrückhaltebecken Egert wurde gebaut, um den Abfluss aus dem Gewerbegebiet auf 690 l/s zu drosseln (Anschließende Verdolung unter der B33). Das hierfür vorgehaltene Volumen ist ausreichend.

Zwischen dem Gewerbegebiet Egert und dem westlich angrenzenden Wald wurde ein Graben-Mulden-System angelegt, um die Abflüsse aus dem Außengebiet abzufangen. Hier kann grundsätzlich auch Regenwasser aus den gewerblichen Flächen eingeleitet werden. Bei dem Graben handelt es sich rechtlich um ein Gewässer, sodass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss.

Innerhalb des Waldabstandsstreifen westlich des Gewerbegebiets, der durch die Erweiterung des Gewerbegebiets weiter nach Westen verschoben wird, wird auch das Graben-Mulden-System verschoben. Im Bereich der Fa. Wiha verschwenkt der Graben nochmals nach Westen entlang der Plangebietsgrenze auf Gemarkung Villingen-Schwenningen, bevor er in Richtung Nordosten abgeführt wird. Anschließend verläuft der Graben, wie bisher auch und mündet direkt in das Seidenbächle.

### **3.4 Lärmschutz**

Durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Offenlage werden die Ergebnisse ergänzt.

## **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.

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

#### 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 besteht, 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Gemeinde Mönchweiler möchte ihre Attraktivität durch alternative Mobilitätskonzepte erhöhen. Es wird angestrebt, den Anteil des Individualverkehrs durch alternative Angebote zu reduzieren und die E-Mobilität zu stärken. Hierfür sieht die Gemeinde ein Grundstück in Verlängerung des Eichenwegs als Fläche für Mobilität vor. Diese Fläche kann unterschiedliche Funktionen erfüllen. Denkbar sind der Ausbau des ÖPNV mit einer zentralen Bushalte- und –wendemöglichkeit samt Fahrgastunterstand oder auch Stellplätze für Fahrräder und Fahrzeuge (z.B. Carsharing oder ähnliches) sowie E-

Ladestationen. Diese Aufzählung ist nicht abschließend und kann nach Bedarf bzw. Innovationsfortschritt ergänzt werden.

#### **4.6 Grünflächen / Versorgungsflächen**

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

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

Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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 Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), 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. 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, sowie Fassadenbegrünung, festgesetzt.

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe in dem Gewerbegebiet werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu bestimmen und werden zur Offenlage festgesetzt und beschrieben.

#### **4.8 Leitungsrecht**

Für den neuen Verlauf der zu verlegenden Gasleitung und des Breitbandkabel im Plangebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **4.9 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 dienen einer gestalterischen Einbindung des Gewerbegebiets in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext. Die Einschränkung von Werbeanlagen dient dem Schutz des Ortsbildes. 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 in Rottweil ein Umweltbericht 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 wird ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt.

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.	104.928 m <sup>2</sup>
Waldfläche	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>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca.	1.220 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 xxxx übereinstimmen.

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 xxxx

Mönchweiler, den

Mönchweiler, den

Bürgermeister Rudolf Fluck

Bürgermeister Rudolf Fluck