

# Stadt Blumberg

## Bebauungsplan „ Vogelherd / 1.Änderung“

---

### Teil 4 Begründung

Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Örtliche Bauvorschriften.

---

#### Gliederung

- Teil 4 A** Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sowie gemeinsamer Zeichnerischer Teil, vom **14.05.2012 / 25.10.2012**.
- Teil 4 B** Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß §§ 2, 2a BauGB.  
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im **Vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie eines Umweltberichtes nach § 2a**.  
Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der „ Zusammenfassenden Erklärung“ nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen.

## **Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes und dessen Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungs- bereich des Plangebietes.**

### **Inhaltsübersicht**

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Ziele und Zwecke sowie Verfahren zur Planänderung**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan
- 4. Städtebauliche Konzeption**
  - 4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise
  - 4.3 Einschränkung der Nutzungsart und Nutzungstiefe
  - 4.4 Örtliche Bauvorschriften
  - 4.5 Verkehrserschließung
    - 4.5.1 Äußere Anbindung
    - 4.5.2 Innere Verkehrserschließung
- 5. Technische Versorgung, Entsorgung**
  - 5.1 Wasserversorgung
  - 5.2 Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser
  - 5.3 Abwasserreinigung
  - 5.4 Versorgung mit Elektrizität
  - 5.5 Fernmeldeversorgung
  - 5.6 Gasversorgung
- 6. Altablagerungen, Altlasten**
- 7. Gegenüberstellung und Beurteilung von bisherigem mit  
geplantem Maß der baulichen Nutzung und der Grünordnung**
  - 7.1 Bisherige Grünordnung
  - 7.2 Übernommene Vorschläge für Ausgleichswirkungen zur Bebauungsplanänderung
  - 7.3 Beurteilung und Abwägungsergebnis
- 8. Maßnahmen zur Umsetzung**
  - 8.1 Bodenordnung
- 9. Flächenbilanz**

## 1. Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Blumberg entspricht mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung den Erfordernissen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes für eine zeitnahe Realisierung und zukunftsorientierte Umsetzung seiner beabsichtigten betrieblichen Neuausrichtung.

Am bisherigen örtlichen Produktionsstandort bestehen für den genannten Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeiten, da das dort ehemals vorhandene Flächenpotential vollständig ausgeschöpft ist.

Der gewerbliche Entwicklungsbereich „VOGELHERD“ bietet hierbei noch nicht bebaute Flächenpotentiale an, die zudem im Hinblick auf Größe wie auch ortsnahe Lage einen optimalen Einstieg für betriebliche Erweiterungen im geforderten Umfang ermöglichen.

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan „Vogelherd“ entspricht mit seinen festgesetzten Nutzungen den bisher gewollten Vorstellungen und Vorgaben von ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden. Mit den jetzt an die Stadt Blumberg, durch einen örtlichen Gewerbebetrieb, herangetragenen großflächigen Umsiedlungswünschen wird es erforderlich, dass die bisher festgesetzten Nutzungen, im Hinblick auf Höhenentwicklungen künftiger gewerblicher Anlagen und Einrichtungen, teilweise zu erweitern sind. Ein wesentlicher Grund hierfür ist insbesondere darin zusehen, dass die Produktionsstätten aus betrieblichen Gründen in Geschossen übereinander eingerichtet werden sollen. Hierzu ist festzustellen, dass bei Großbetrieben wie im vorliegenden Falle, Lagerhaltung und Lageranordnung im Produktionsprozess zentral ausgerichtet und in Hochregallager mit Stapelkran organisiert werden.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass analog den Lebenszyklen eines Produktes auch gewerbliche Produktionsanforderungen konkreten betriebswirtschaftlichen Lebensphasen unterliegen und zeitentsprechend zu gewichten sind. Mit der Planänderung möchte der Gemeinderat diesen neuzeitlichen Anforderungen entsprechen um die bereits im Ort vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten und erweitern zu können.

## 2. Ziele und Zwecke sowie Verfahren zur Planänderung

### 2.1 Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Blumberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am **05.07.2012** den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „**Vogelherd / 1.Änderung**“ gefasst und anschließend dem Entwurf zugestimmt, sowie beschlossen, diesen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Stadt Blumberg wendet das **Vereinfachte Verfahren** gemäß § 13 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 2 an, da durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes **nicht** verändert werden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. (vgl. hierzu Ziffer 7 der Begründung).

Den planbetroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Offenlegungsfrist gegeben.

Im vereinfachten Verfahren der Bebauungsplanung „**Vogelherd / 1.Änderung**“ wird zudem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der „Zusammenfassenden Erklärung“ nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich für das gemäß § 13 BauGB angebotene Verfahren entschieden da die künftig beabsichtigten

Nutzungen eine Planänderung mit Planergänzungen erforderlich machen die sich jedoch innerhalb der hierbei geforderten Rahmenbedingungen des § 13 BauGB bewegen. Damit kann die gewollte zügige Erlangung der erforderlichen Rechtskraft hergestellt und eine zeit- nahe Umsetzung der Planungsabsichten ermöglicht werden kann.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

### 3.1 Flächennutzungsplan.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vogelherd“ vom 25.10.1994 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg entwickelt.

### **3.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.**

Im Regionalplan ist die Stadt Blumberg als Unterzentrum dargestellt und dem Mittelzentrum Donaueschingen, mit Oberzentrum Villingen/Schwenningen zugeordnet.

### **3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan.**

Die vom Gemeinderat der Stadt Blumberg beschlossene Bebauungsplanänderung „**Vogelherd / 1.Änderung**“ umfasst den zentralen Bereich wie auch wesentliche Teile der östlich gelegenen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd“.

Im Bereich der Überlagerung ersetzt die jetzt beschlossene **1.Änderung** die Festsetzungen und Vorschriften des bisherigen Bebauungsplanes „Vogelherd“.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Abgrenzung der Bebauungsplanänderung**

Der Gemeinderat der Stadt Blumberg hat den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Vogelherd / 1.Änderung**“ so gefasst, dass das angestrebte Ziel für eine neuzeitlich ausgerichtete gewerbliche Weiterentwicklung eines umsiedlungswilligen Investors erreicht werden kann, ohne die bisherigen Planungsgrundzüge außer Acht zu lassen. Dies betrifft insbesondere die geplante Unterschreitung des gesetzlichen Mindestwaldabstandes im östlichen Bereich der Planänderung. Der hierbei mit der zuständigen Forstverwaltung erreichte Lösungsansatz gewährleistet eine tragfähige Umsetzung der beabsichtigten Planung. Die bisherige Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd“ zur freien Flur wird, im Zuge des Bebauungsplanes „**Vogelherd / 1.Änderung**“, nicht verändert.

Im westlichen und südwestlichen Planbereich orientiert sich der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung am östlichen Gehwegrand der bereits ausgebauten Erschließungsstraße „Vogelherd“ sowie an den Grundstücksgrenzen der bebauten Gewerbegrundstücke Flstk. Nr. 3136/1 und 3143/1.

Die im Geltungsbereich der Planänderung bereits vermessenen Gewerbebaugrundstücke werden, entsprechend den Vorstellungen des Investors, zu einem Gewerbebaugrundstück verschmolzen. Die Stadt Blumberg hat die hiervon betroffenen Gewerbegrundstücke, im Vorfeld der Bebauungsplanänderung, an den Investor veräußert einschließlich

eines ca. 30 m langen Teilstückes der ausgebauten Erschließungsstraße im südwestlichen Bereich der Bebauungsplanänderung. Diese Straßenfläche wird, entsprechend der Planvorstellung des Investors, künftig als Teil seiner privaten „Inneren“ Verkehrserschließung genutzt.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Der Bebauungsplan „Vogelherd / 1.Änderung“ führt mit der Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ die bisherigen Nutzungsformen und Nutzungstiefen weiter.

Mit den vom Gemeinderat beschlossenen Einschränkungen von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wird sichergestellt, dass die künftigen Nutzungsformen mit den inhaltlichen Grundzügen des Bebauungsplanes „Vogelherd“ identisch bleiben, und somit mit den im Umfeld festgesetzten

Zulässigkeiten verträglich sind und bleiben. Da die Bebauungsplanänderung die Ausweisung eines einzigen Gewerbegrundstückes vorsieht, wird für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Obergrenze der künftig maximal zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt.

Die hierbei festgesetzte Obergrenze orientiert sich an den bisher zulässigen Werten. Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche von ca. 6000 qm für die, am östlichen Planungsrand liegend, bisher geringere zulässige Obergrenzen festgesetzt waren

Mit den in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Werten wird die Gesamtsumme, die sich aus den bisher dargestellten Einzelbaugrundstücken errechnen lässt nicht überschritten, da die dort bisher festgesetzten bebaubaren Flächen künftig durch die Festsetzung einer privaten Parkplatzfläche von ca. 8000 qm ersetzt werden.

Die Bebauungsplanänderung eröffnet mit den, in Teilbereichen des Planareales neu festgesetzten größeren Höhenentwicklungen, künftige Möglichkeiten für kompakte und flächensparende Bauformen, da die Produktionsschienen auf mehreren, übereinander liegenden Gebäudeebenen aufgenommen und die erforderliche Logistik und Lagerhaltung über ein Hochregal mit Automationsmöglichkeiten betrieben werden sollen. Hinzu kommt, dass für künftige Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, durch senkrechte Verbindungsmöglichkeiten, sehr wirtschaftliche Betriebskosten erreicht werden können. Gleichzeitig können hierbei herzustellende Lüftungseinrichtungen einfach integriert und optimale Belichtungen durch Anordnung von Seitenfenstern erreicht werden. Die mit der **1.Änderung** künftig zulässigen max.

Höhenentwicklungen von Gebäuden sind, in Übereinstimmung mit der „Unteren Naturschutzbehörde“ so festgesetzt, dass sie sich weitestgehend in die dortige Hanglage einfügen und damit mit dem Landschaftsbild als verträglich einzustufen sind.

Durch die Beibehaltung der bisher festgesetzten Bauweise „a“ („abweichende“ Bauweise im Sinne einer „offenen“ Bauweise“), wobei Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind, wird die bisher gewollte bauliche Nutzungsentfaltung beibehalten.

Der Gemeinderat der Stadt Blumberg erkennt damit die Vorzüge, von additiv zu errichtenden baulichen Anlagen an, da hierbei einzelne Funktionseinheiten, ihren Anforderungen entsprechend ausgeformt und zu flächigen Komponenten wirtschaftlich zusammen gefasst werden können.

Mit diesen Vorgaben eröffnet die Stadt dem künftigen Nutzer die Möglichkeit seine baulichen Einheiten und Produktionsschienen separat zu entwickeln, zu erweitern und auszutauschen zu können.

#### 4.3 Einschränkung der Nutzungsart und Nutzungstiefe

Der Bebauungsplan „**Vogelherd / 1.Änderung**“umfaßt die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelherd“ gemäß § 9 Abs. 2 bereits festgesetzten allgemeinen Zulässigkeiten.

Ausgenommen hiervon sind jedoch wie bisher das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die durch Artikel 5 Abs. 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 geändert worden ist) aufgelistet sind. Die Errichtung und das Betreiben von Einzelhandelsbetrieben ist, wie bisher vom Gemeinderat festgesetzt, nicht zulässig.

Die Beibehaltung des Umfanges der allgemeinen Zulässigkeiten bei der beabsichtigten **1.Änderung** des Bebauungsplanes liefert, in Verbindung mit den festgesetzten Ausschlüssen, einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterführung der bisher vom Gemeinderat getragenen Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Vogelherd“ Die **1.Änderung** des Bebauungsplanes „**Vogelherd**“ übernimmt die bisher schon festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit, entsprechend § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO, und belässt hierbei den Zusatz , dass diese Ausnahme nur im unmittelbar örtlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig ist.

Entgegen den bisher allgemein zulässigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 Nr. 2 und Nr. 3 hat sich der Gemeinderat die Entscheidungsfreiheit über mögliche Ausnahmen vorbehalten um mögliche Fehlentwicklungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Grundzüge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd“ sind hierbei **nicht** berührt.

Die Festsetzungen über Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden inhaltlich in diese **1.Änderung** des Bebauungsplanes übernommen.

Im Zuge der Planänderung wird den Erfordernissen der Nutzungsrechte der Energieträger „EnBW“ u. „EnergieDienst Rheinfelden“, hinsichtlich ihrer, das Plangebiet der **1.Änderung** überspannenden 110 kV-Leitung, durch Aufnahme einer Neuformulierung für Nutzungsbeschränkungen im Bereich des dortigen Schutzstreifens, Rechnung getragen.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften.**

Der Bebauungsplan „**Vogelherd / 1.Änderung**“ übernimmt inhaltlich die im Zuge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd“ festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften.

#### **4.5 Verkehrserschließung.**

##### **4.5.1 Äußere Anbindung**

Der gewerbliche Entwicklungsbereich „VOGELHERD“ ist über die L 214 „Waldshuter Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

##### **4.5.2 Innere Verkehrserschließung**

Die Innere Verkehrserschließung des Entwicklungsbereiches „VOGELHERD“ erfolgt über eine „Ringstraße“. Mit den hierbei hergestellten Ausbauquerschnitten ist eine sichere und leichte Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens sichergestellt.

Die bisher geplante und teilweise bereits ausgebaute 2.Ringstraße wird im Zuge dieser beabsichtigten **1.Änderung** nur noch mit ihrem südlichen Teil als öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten, die an ihrem östlichsten Ende eine Wendemöglichkeit erhalten wird.

Der bisher dargestellte 2.Erschließungsring wird nicht weiter verfolgt da er sich künftig, an die geplante Wendemöglichkeit anschließend, innerhalb privater Grundstücksflächen befindet und als private Verkehrserschließung angelegt und genutzt wird.



Das gesamte gewerbliche Entwicklungsgebiet „VOGELHERD“ wird weiterhin durch einen Fuß- und Wirtschaftsweg begrenzt, der sowohl zur Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dient, wie auch eine Gehwegverbindung zum nahen Waldbereich und Naherholungsraum anbietet.

## 5. Technische Versorgung, Entsorgung.

### 5.1 Wasserversorgung.

Das bestehende Wasserleitungsnetz im Entwicklungsbereich „VOGELHERD“ stellt mengenmäßig ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Um die erforderliche druckmäßige Versorgung sicherzustellen sind, in besonders gekennzeichneten Bereichen, private Druckerhöhungsanlagen herzustellen.

In enger Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger können die im Planbereich der **1.Änderung** bereits verlegten Wasserleitungen in das Eigentum des künftigen Gewerbetreibenden übergehen und die damit bereits vorhandenen Infrastrukturen als private Hausanschlüsse genutzt werden. Vom privaten Investor sind die Vorgaben und Vorschriften des Merkblattes der DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 zu beachten. Leitungsrechte werden nicht erforderlich.

### 5.2 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Der gesamte Entwicklungsbereich „VOGELHERD“ wird im Mischsystem entwässert. Die der Entwässerung des Planbereiches der **1.Änderung** zuzuordnende weiterführende Kanalisation ist ausreichend bemessen um das aus dem Änderungsbereich abzuführende Volumen schadlos ableiten zu können.

Festsetzungen für Maßnahmen zur Retention/Versickerung sind im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Entsprechende Anlagen werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Grundstücke behandelt.

Die im Geltungsbereich der **1.Änderung** bereits verlegten Kanalleitungen werden teilweise vom künftigen Investor übernommen und als Hausanschlüsse verwendet. Leitungsrechte hierfür sind nicht erforderlich.

### 5.3 Abwasserreinigung.

In der Kläranlage der Stadt Blumberg erfolgt die Abwasserreinigung. Die Kläranlage hält ausreichend Kapazitäten vor um die aus dem Bereich der **1.Änderung** zusätzlich prognostizierten Abwassermengen schadlos reinigen zu können.

### 5.4 Versorgung mit Elektrizität.

Im Zuge der bisher im Gesamtentwicklungsbereich „VOGELHERD“ erfolgten Erschließungsmaßnahmen hat die Energieversorgung „Südbaar“ im Planbereich der **1.Änderung** Niederspannungskabel, im ursprünglich dort vorgesehenen Straßen begleitenden Gehweg, verlegt. Dabei wurde vom Energieträger jeweils ein separates Versorgungskabel zu den bisher dargestellten Einzelbaugrundstücken ausgelegt. Im Zusammenhang mit der detaillierten Objektplanung wird, von der Energieversorgung „Südbaar“, in Abstimmung mit dem Investor, abgeklärt welche der bereits verlegten Erdkabel bestehen bleiben, verlängert und/oder stillgelegt werden. In diese Überlegungen wird auch die Erfordernis für den Neubau einer kundeneigenen Umspannstation einbezogen, die jedoch für den Versorger jederzeit zugänglich bleiben muß. Die genannten Leitungen werden künftig als Hausanschlüsse eingestuft. Der Energieträger fordert deshalb keine Grunddienstbarkeiten. Nach derzeitigem Besprechungsstand wird vom Energieträger, am Übergang der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeplatte), zum künftigen Privatgewerbegrundstück, durch Aufstellen eines Schaltschranks, die erforderliche Stromversorgung aufgeschaltet

### 5.5 Fernmeldeversorgung.

In Übereinstimmung mit der Deutschen Telekom können die im Bereich dieser **1.Änderung** bereits verlegten Fernmeldekabel, entsprechend den Anschlussbestimmungen der Telekom mittels Eigentümer-Erklärung, vom Investor verwendet werden.

Eventuelle Änderungen und/oder neu herzustellende Erweiterungen sind ebenfalls in Form von Hausanschlüssen möglich. Im Bereich der Wendeplatte, am Übergang der öffentlichen Straße zum privaten Gewerbegrundstück beabsichtigt die Telekom eine Übergabestation (Kofferstation) als Kabelverteiler zu installieren.

## 5.6 Gasversorgung.

Die im Planbereich dieser **1.Änderung** bereits verlegte Gasleitung wird vom Investor als privater Hausanschluss übernommen und bei Bedarf betrieben. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich. Die Übergabeschnittstelle liegt im Bereich der Wendeplatte.

## 6. Altablagerungen, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Vogelherd / 1.Änderung**“ kein Verdacht auf Altlasten und/oder Altablagerungen.

## 7. Gegenüberstellung und Beurteilung von bisherigem mit geplantem Maß der baulichen Nutzung und der Grünordnung

### 7.1 Bisherige Grünordnung

Der Grünordnungsplan mit Erläuterungstext datiert aus dem Jahr 1994. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im heute üblichen Sinne wurde nicht erstellt. Der Grünordnungsplan enthält Empfehlungen und Maßnahmen.

#### 7.1.1 Empfehlungen im GOP

Die Empfehlungen über erhaltenswerte Grünstrukturen erstrecken sich über Trockenstandorte am Waldrand, außerhalb des Geltungsbereiches, sowie über einzelne Feldgehölze, entlang des Wassergrabens.

Der landschaftliche Wert ergibt sich lt. GOP nicht aus den Grünstrukturen, sondern aus der Morphologie und der stark frequentierten Erholungslandschaft.

Als Hauptkonflikte entstehen aus gewerblichen Entwicklungsfläche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in Verbindung mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

#### 7.1.2 Analyse und Bilanzierung im GOP

Mit der Darstellung eines 30 m Waldabstandsbereiches, der künftig als Magerrasen zu nutzen ist, sowie mit dem Anlegen von Gehölzen im Waldsaum, entsprechen diese Festsetzungen in wesentlichen Teilen den vorgeschlagenen Ausgleichswirkungen. In Verbindung mit kombinierten Wassergräben und Rigolen zur Retention und Versickerung unterstützt die Planung zusätzlich eine Reduzierung der entstehenden Hauptkonflikte.

Mit den empfohlenen Großraumpflanzungen entlang den Erschließungsstraßen wird das Planareal im Inneren durchgrünt und erfährt damit eine vertikal ausgerichtete Grünstruktur mit Außenwirkung.

### 7.1.3 Vorschläge zu Ausgleichswirkungen im GOP

- Gehölzanpflanzungen und Gräben ergeben mehr Randstrukturen als ursprünglich vorhanden, dadurch Verbesserung für Flora und Fauna durch Strukturanreicherung
- Alle Erschließungsstraßen beidseitig mit Baumhochstämmen bepflanzen.
- Randeingrünung, insbesondere am Stufenrand (Heckenriegel mit Feldgehölzen).
- Horizontale Gliederung und Unterbrechung durch Gehölzpflanzungen.
- Innere Durchgrünung des Baugebietes durch Großbäume.
- Parkplätze teilweise wasserdurchlässig und begrünt.
- Vorgelagerter Stein- bzw. Erdwall mit Bepflanzung entlang der gestaffelten Anordnung künftiger Baukörper.
- Waldabstandsbereich 30 m
- Beschränkung von Traufhöhen im Bereich der Hangkante
- Traufhöhen dürfen natürlichen Waldtrauf nicht übersteigen, Keine Verschattung Halbtrockenrasen am Waldrand.
- Max. Größe der zulässigen Grundflächenzahl 0,8.

### 7.2 Vorschläge für Ausgleichswirkungen zur Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat verfolgt, durch die Übernahme von wesentlichen Empfehlungen und Vorschlägen des GOP, seinen bisher eingeschlagenen Weg zur Lösung der anstehenden Hauptkonflikte innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung.

Hiervon ausgenommen bleibt der vorgelagerte Stein- bzw. Erdwall mit Bepflanzung an der Hangkante der seine ihm bisher zugeordnete technische Aufgabe durch die Planänderung eingebüßt hat.

Die künftig erforderlichen Straßenverkehrsflächen werden erheblich reduziert da sie künftig nur die Aufgabe einer inneren, privaten Wegerschließung übernehmen müssen.

Im Zuge dieser Reduzierung geht eine deutliche Verringerung von bisher dargestellten verkehrsbegleitenden Gehölzen einher. Der Gemeinderat hat sich dennoch für die Planänderung entschieden da er die Dimension der noch verbleibenden Ausgleichswirkung für angemessen einstuft. Mit den max. zulässigen Höhenentwicklungen künftiger baulicher Anlagen überschreitet die Bebauungsplanänderung in Teilbereichen die bisher festgesetzten Werte. Sie fügen sich in die Hanglage ein und bleiben damit mit dem angrenzenden Umfeld verträglich.

Der Gemeinderat entspricht hiermit den Erfordernissen neuzeitlicher und wirtschaftlich geprägter Produktionswege die auch Arbeit in übereinander liegenden Geschossen anstreben.

Mit innerbetrieblich optimal organisierten Arbeitsabläufen in Verbindung mit neuzeitlicher Logistik sieht der Gemeinderat eine große Chance für die Stadt Arbeits- und Ausbildungsplätze sowohl zu erhalten wie auch zusätzlich zu schaffen. (Vgl. hierzu Ziffer 1 der Begründung).

Der Gemeinderat macht sich im Zuge seiner durchgeführten Abwägung zu Eigen, dass durch die wasserdurchlässige Ausführung des in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen privaten PKW-Parkplatzes die bisher max. Grundflächenzahl von 0.8 eingehalten werden kann.

Die Umsetzung des vom Investor erarbeiteten Masterplanes greift in den, im nördlichen Teil des Bereiches der **1.Änderung** dargestellten, 30 m Waldabstand ein.

In Übereinstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung konnte die Stadt Blumberg über diesen Eingriff ein Einvernehmen herbeiführen.

Im Zuge der Ausarbeitung des hierbei gefundenen Lösungsansatzes hat sich herausgestellt, dass hierbei kein Grundsatz des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vogelherd“ negativ berührt ist. (vgl. hierzu Lösungsansatz Ziffer 1.2, a), b) und c) der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

### **7.3 Beurteilung und Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Vogelherd./1.Änderung**“ und dessen **Örtlicher Bauvorschriften** hat der Gemeinderat die öffentlichen und privaten Belange, in Verbindung mit den bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und dem

gemeinsamen Zeichnerischen Teil gegeneinander und untereinander gewichtet. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) Hierbei wurden die nach Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange und in die Abwägungen eingestellt. Durch die Geringfügigkeit der Änderungstiefe konnten die Ausgleichsentscheidungen zwischen den berührten Belangen vom Gemeinderat so vorgenommen werden, dass sie zur objektiven Gewichtung in einem ausgewogenen Verhältnis stehen das insgesamt der bisher rechtskräftig festgesetzten Planung entspricht. Damit bleibt sichergestellt, dass das „**Vereinfachte Verfahren**“ gem. § 13 angewendet werden kann. Damit erfüllen die vom Gemeinderat durchgeführten Entscheidungen i.V.m. den daraus resultierenden Festsetzungen und Vorschriften die Anforderungen an eine rücksichtsvolle Planung.

## 8. Maßnahmen zur Umsetzung

### 8.1 Bodenordnung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Vogelherd./1.Änderung**“ zur gewerbebaulichen Entwicklung erforderlichen Flächen wurden vom privaten Investor erworben


## 9. Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße
1	Gesamtfläche	50023 m <sup>2</sup>
2	Gewerbegebietsfläche	34562 m <sup>2</sup>
3	Verkehrsfläche privat	7184 m <sup>2</sup>
4	Verkehrsfläche öffentlich	910 m <sup>2</sup>
5	Grünfläche öffentlich	4779 m <sup>2</sup>
6	Waldfläche öffentlich	91 m <sup>2</sup>
7	Waldwege öffentlich	2245 m <sup>2</sup>
8	Mulden öffentlich	252 m <sup>2</sup>

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Blumberg, den 26.10.2012

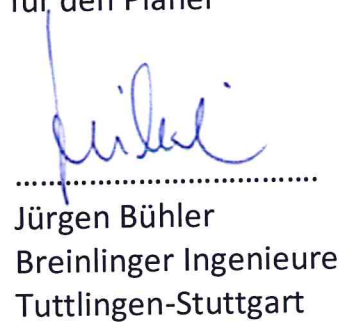


.....  
Markus Keller  
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den 14.05.2012 / 25.10.2012



.....  
Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen-Stuttgart