

Zweckverband IIG
Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet
Vogelherd/ Längenfeld
mit den Gemeinden Straßberg, Winterlingen
Zollernalbkreis



Bebauungsplan
Interkommunales Gewerbegebiet
„Vogelherd - Nord, 1. Änderung“
Planungsrechtliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---|---|--------|
| 1 | Verfahrensvermerke | 2 |
| 2 | Rechtsgrundlagen..... | 3 |
| 3 | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO | 3 |
| 4 | Hinweise..... | 4 |
| | Begründung..... | Anhang |


Fassung: 18. August 2021

1 Verfahrensvermerke

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | | am 15.04.2021 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) | | am 14.05.2021 |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am 15.04.2021 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am 14.05.2021 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom 25.05.2021 | bis 28.06.2021 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | vom 20.05.2021 | bis 28.06.2021 |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) | | am 20.01.2022 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) | | am 20.01.2022 |

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Vogelherd/ Längenfeld der Gemeinden Straßberg und Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Straßberg, den 17. Feb. 2022



Markus Zeiser
Zweckverbandsvorsitzender

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am 18.02.2022

Gemeinde Straßberg, den 17. Feb. 2022



Markus Zeiser
Zweckverbandsvorsitzender

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 ist nur eine planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4 Hinweise

1. Ziele der Raumordnung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (8) zu erreichen und eine (weitere) Agglomeration von Einzelhandelsflächen im Bebauungsplangebiet zu vermeiden. Nach diesem Ziel der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

2. Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Quellen im Schmeietal, WSG-Zone III im Bereich verkarstungsfähiger Oberjura-Massenkalke. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, wird ausdrücklich hingewiesen.

Für Karstgrundwasserleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Massenkalks sowie der Obere-Felsenkalke-Formation.

Die Festgesteine werden z. T. von quartärer Verwitterungs-/Umlagerungsbildung unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen

verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.

Aufgestellt:

Balingen, den 18.08.2021



i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Straßberg, den 17. Feb. 2022



Markus Zeiser
Zweckverbandsvorsitzender