

Stadt Blumberg  
Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan „Espel – 1. Erweiterung“

Regelverfahren  
in Blumberg – Kommingen

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 28.04.2022

**Erneute Offenlage**

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 16.12.2021 sind grau hinterlegt.*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>III.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
1.	Flächenbilanz.....	3
2.	Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.....	3
<b>IV.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
1.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
3.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	5
<b>V.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>6</b>
1.	Bauliche Konzeption.....	6
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	7
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
<b>VII.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>9</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
1.	Art der Nutzung.....	10
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	11
5.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung.....	11
6.	Verkehrsflächen.....	11
7.	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	11
8.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	11
9.	Öffentliche und private Grünflächen.....	11
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
11.	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	13

<b>IX. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
1. Dachform und Dachneigung.....	14
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	14
3. Fassaden und Dachgestaltung.....	14
4. Werbeanlagen.....	14
5. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	14
6. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen.....	15
<b>X. Anlagen.....</b>	<b>15</b>

## I. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Espel – 1. Erweiterung“ sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ein örtliches Bauunternehmen geschaffen werden, so dass eine Produktionshalle für die Herstellung von Gebäudeteilen mit angeschlossenen Verwaltungs- und Ausstellungsräumen errichtet werden kann. Zusätzlich müssen in diesem Zusammenhang Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Durch die Erweiterung soll der Betriebsstandort langfristig gesichert werden und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

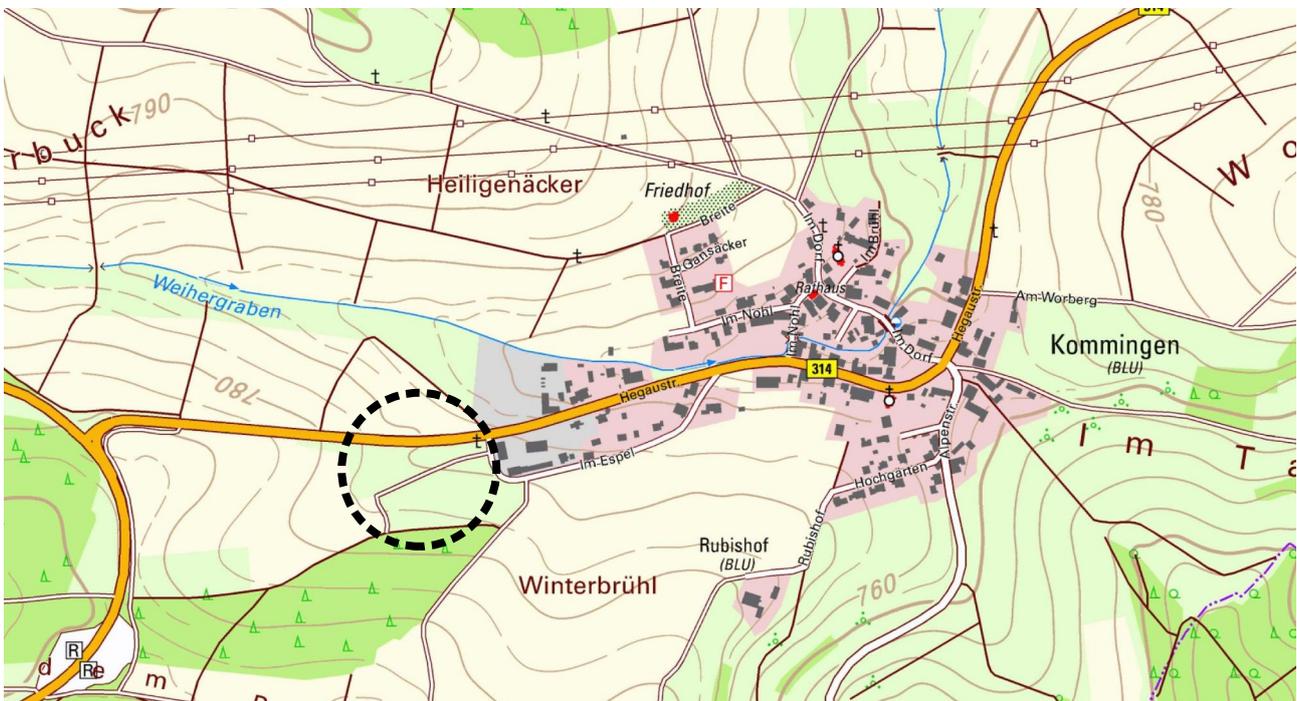


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Blumberger Stadtteils Kommingen an der Hegaustraße (B 314) und schließt unmittelbar an die gewerblich genutzte Bestandsbebauung des Ortes an.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage ab. Die Flächen selbst werden derzeit mit Ausnahme eines kleinen Lagerplatzes landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,697 ha umfasst die Flurstücke 33/7 (Weg), 1410/1 (Teilfläche), 1452 und 1457 (Teilfläche).

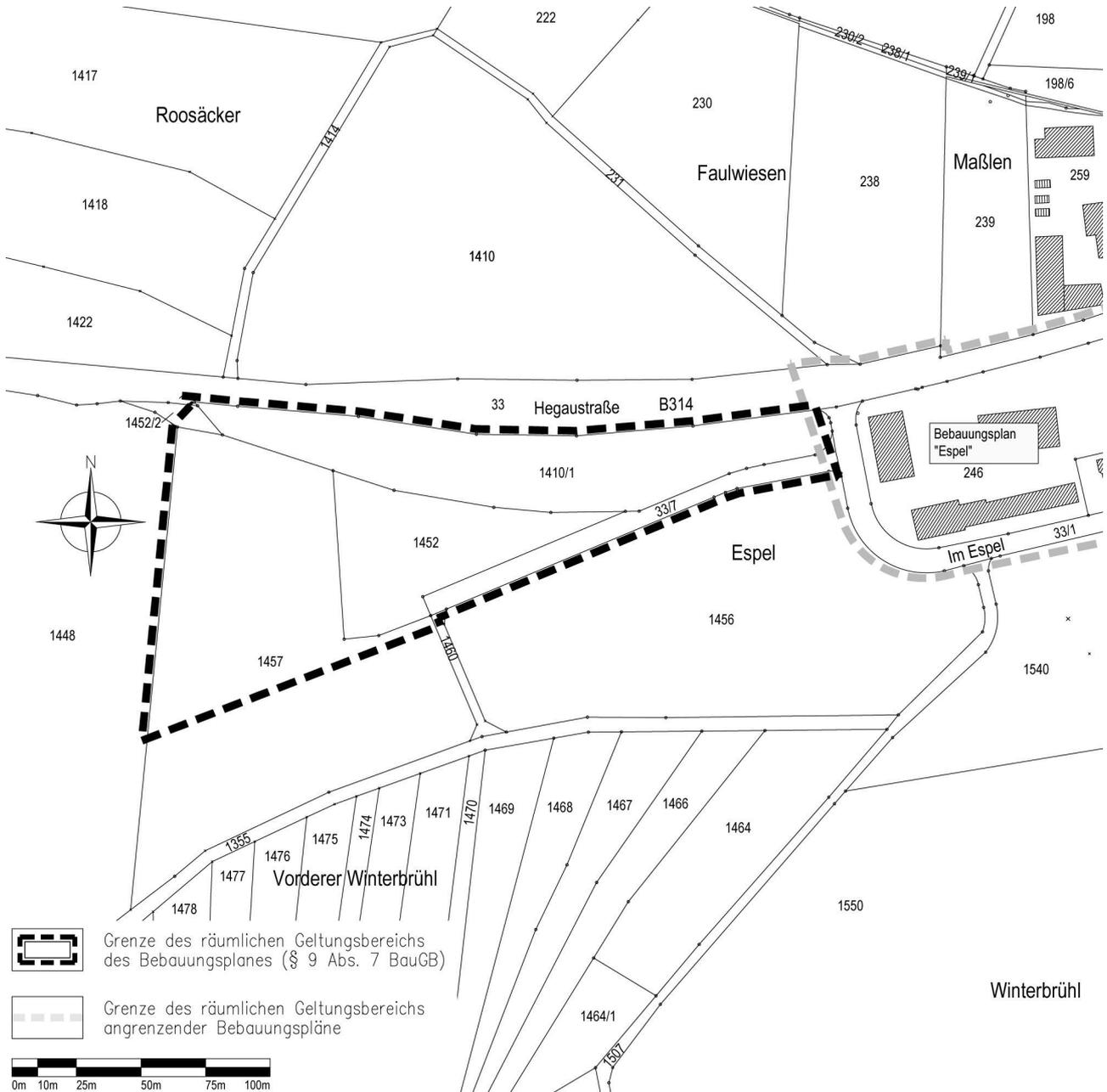


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Espel – 1. Erweiterung“

Im Norden wird das Plangebiet durch die Hegastraße (B 314) begrenzt, im Osten schließt der Geltungsbereich an die Bestandsbebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Espel“ an der Straße „Im Espel“ an. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

### III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt außerdem eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

#### 1. Flächenbilanz

Gewerbeflächen	10.170 m <sup>2</sup>		
davon überbaubar	GRZ 0,8	8.136 m <sup>2</sup>	47,9%
davon Private Grünfläche		2.034 m <sup>2</sup>	12,0%
private Verkehrsfläche – Parkplätze		980 m <sup>2</sup>	5,8%
sonstige festgesetzte Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung, Sichtschutzpflanzung, Grünland extensiv mit Retention)		4.495 m <sup>2</sup>	26,5%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße+Gehweg)		1.246 m <sup>2</sup>	7,3%
öffentliche Verkehrsfläche (Parkplätze)		56 m <sup>2</sup>	0,3%
Verkehrsgrünfläche		23 m <sup>2</sup>	0,1%
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>		<b>16.970 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

#### 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

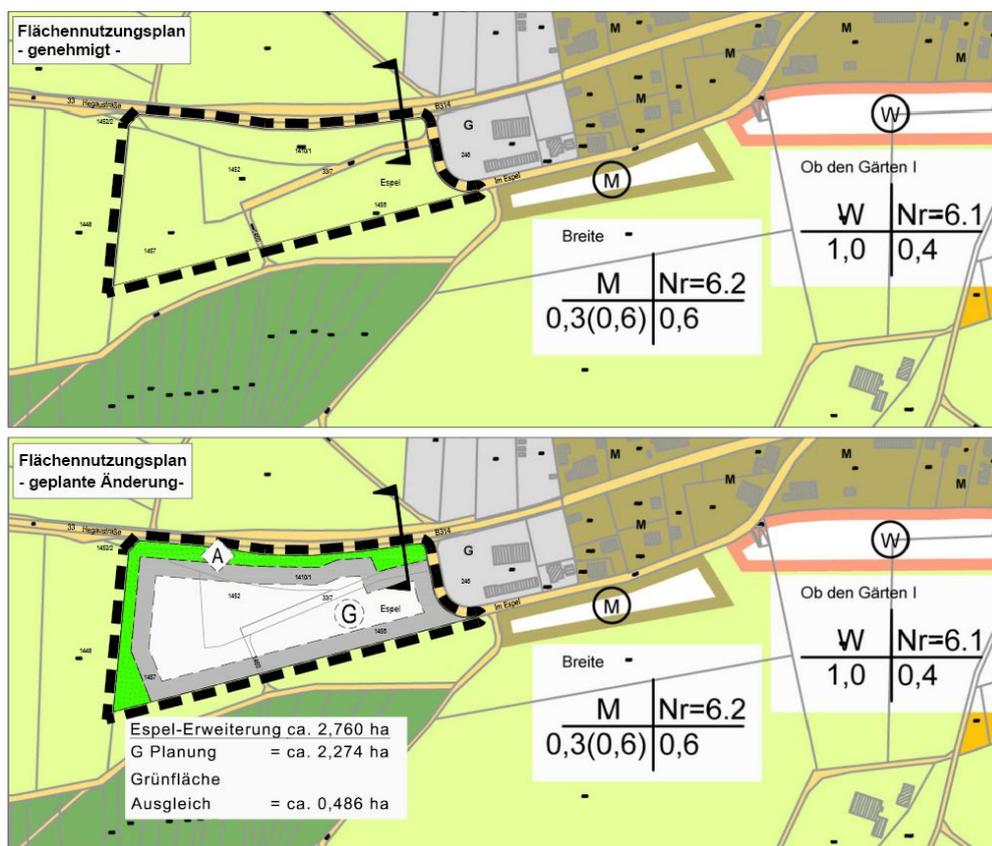


Abb. III-1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Espel – 1. Erweiterung“

Die Gebietsabgrenzung der FNP-Änderung geht dabei im südöstlichen Teil etwas über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, um eine sinnvolle städtebauliche Abgrenzung zu erhalten und um gleichzeitig eine potenzielle bauliche Erweiterung in diesem Bereich vorzubereiten.

#### IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft, PS 3.2.2 – Vorrangflur (vgl. Begründung zur FNP-Änderung im Parallelverfahren)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, es erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren (siehe Kapitel III 2, Seite 3)
Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen, jedoch unmittelbar östlich angrenzend der Anschlussbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Espel“ mit Ausfertigung vom 06.09.1994
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
Biotopverbund	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nein
Waldabstandsflächen	nicht betroffen, von den südlichen Waldflächen mehr als 30 m entfernt
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	unmittelbar nördlich angrenzend die B 314 (Hegastraße) entsprechende Anbauverbotszonen sind zu berücksichtigen

##### 1. Bestehende Bebauungspläne

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Espel“ sieht bereits eine verkehrliche Anbindung in Richtung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs vor, diese kann übernommen werden, so dass eine Überplanung von Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

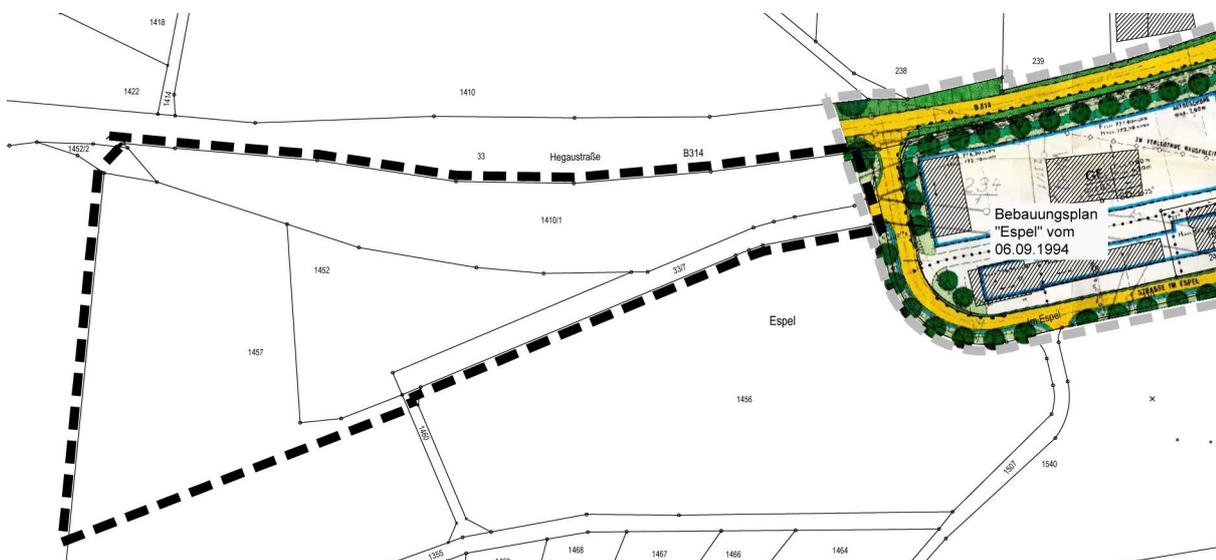


Abb. IV-1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Espel“

## **2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete**

---

Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebietsfestsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen und stehen damit der Planung nicht entgegen.

## **3. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien**

---

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die B 314 (Hegaustraße). Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Bundesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig.

Um diese Vorgabe umzusetzen wird die Baugrenze entsprechend festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze sind auch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen nicht zulässig. Sofern Parkplätze im Bereich der Anbauverbotszone vorgesehen sind, müssen zusätzliche Maßnahmen zum Blendschutz gegenüber der Trasse der Bundesstraße ergriffen werden.

## **V. Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- befestigter landwirtschaftlicher Weg,
- Lagerplatz für Baumaterialien,
- Wirtschaftsgrünland.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Bundesstraße mit Straßenböschung im Norden,
- gewerbliche Bestandsbebauung im Osten,
- Wirtschaftsgrünland und Grabeland im Süden,
- Wirtschaftsgrünland im Süden.

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Baugeschäftes in Richtung Osten zur Errichtung einer Produktionshalle für Gebäudefertigteile mit den erforderlichen Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz.

## VI. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. VI-1: Städtebauliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt von Osten her über die bestehende Straße „Im Espel“ und den über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Espel“ mit dem dort bereits vorgesehenen Anschluss auf den bestehenden befestigten landwirtschaftlichen Weg in Richtung Westen. Dieser landwirtschaftliche Weg soll den Anforderungen an ein Gewerbegebiet entsprechend ausgebaut werden. Eine Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg, der im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ist gewährleistet, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin ohne Beeinträchtigung bewirtschaftet werden können.

Für die Herstellung der Gebäudeteile wird eine mindestens 30 x 45 m große Halle mit einer Höhe von ca. 10,0 m benötigt, an diese wird ein Verwaltungs- und Ausstellungstrakt angegliedert. Aufgrund der einzuhaltenden Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße rückt der Hallenstandort in Richtung Westen, der Zwischenbereich wird für die Anlage von Besucher- und vor allem Mitarbeiterstellplätzen genutzt. Diese Mitarbeiterstellplätze liegen damit zentral zwischen dem bestehenden Betriebsgelände im Baugebiet „Espel“ und der Erweiterungsfläche „Espel-Erweiterung“.

Die westlich an den geplanten Gebäudestandort angrenzenden Gewerbeflächen werden zur Lagerung von Baumaterial benötigt, die für den Fertigteilbau gebraucht werden sowie als Rangierflächen zur Anlieferung bzw. zum Abtransport der Fertigteile.

Das Außenbereichswasser und das aus dem Gewerbegebiet anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser wird über offene Gräben der Topographie folgend in Richtung Tiefpunkt beim Anschlussbereich an die Hegaustraße abgeleitet, dort über ein möglichst naturnah gestaltetes Retentionsbecken gepuffert und verzögert in Richtung Vorflut im Norden (Weihergraben) abgeleitet.

Die vorgesehenen Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes mit Pflanzgeboten und die entstehenden Grünflächen zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet im Norden dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbestandortes und zum teilweisen Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Es werden jedoch zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden im Westen des Plangebietes Geländeabgrabungen erforderlich während im östlichen Teil Geländeauffüllungen erforderlich werden. Es wird angestrebt, diese Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum des Baugeschäftes, der überplante landwirtschaftliche Weg ist im Eigentum der Stadt Blumberg.

## **2. Verkehrliche Erschließung**

---

### **2.1. Äußere Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Espel“, welche eine direkte Anbindung an die „Hegastraße“ (B314) hat.

### **2.2. Innere Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ausbau eines bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wegs. Zudem ist ein Längsparkstreifen Teil der Planung.

## **3. Grün- und Freiraumstruktur**

---

### **3.1. Private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient zum einen der Schaffung von Rückhalteraum für das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Form eines Grabens und zwei Rückhaltebecken und zum anderen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft. Es werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, welche spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung umzusetzen sind.

### **3.2. Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei kleine öffentliche Grünflächen, welche als „Verkehrsgrün“ definiert sind. Sie dienen einer vernünftigen Erschließung und der Verkehrssicherheit des Gebietes.

## **4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

---

Die Entwässerungskonzeption sieht ein modifiziertes Trennsystem vor, bei welchem unbelastetes Niederschlagswasser von der Dachfläche, Pkw-Stellplätze und den Grünflächen separat über Gräben in ein Retentionsbecken am Tiefpunkt des Plangebietes im Nordosten abgeleitet wird.

Hierbei soll ein Retentionsbecken als Erdbecken hergestellt werden. Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen aus dem vorliegenden Baugrundgutachten nicht möglich.

Das Wasser wird im Becken gepuffert, um es über eine gedrosselte Ableitung in den bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und weiterführend in den „Weihergraben“ (Kompromissbach) abgeschlagen.

Das stark verschmutzte Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Verladeflächen gilt als verschmutztes, behandlungsbedürftiges Regenwasser, das aufgrund der Belastung in einen geplanten Regenwassersammler eingeleitet und vor der Einleitung in das Retentionsbecken vorbehandelt wird. Geplant ist die Vorbehandlung durch eine Sedimentationsanlage, die aus einem Sedimentationsschacht und einem Trennbauwerk besteht. Für das Verkehrs- und Hofflächenwasser wird ein eigenständiger Sammler an diese Sedimentationsanlage angeschlossen.

Die Schmutz- und gewerblichen Abwässer werden über eine eigene Schmutzwasserleitung gesammelt und dem bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal in der „Hegastraße“ zugeleitet.

Die detaillierte Planung für die Erweiterung einschließlich der inneren Entwässerung aus dem Betriebsgelände wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

## **VII. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

---

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Es sind daher planexterne Maßnahmen notwendig, welche im Laufe des Verfahrens festgesetzt werden. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

---

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Sie umfassten den Zeitraum vom 03/2021 bis 07/2021.

Der Fachbeitrag, der den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

---

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet sich auch daraus, dass eine Gefährdung hochwertiger und nur noch sehr begrenzt verfügbarer Gewerbestandorte durch die Ansiedlung von jeglichen Vergnügungsstätten verhindert werden soll und wertvolle Gewerbeflächen für das handwerkliche und produzierenden Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden müssen. Aus dem gleichen Grund werden auch Tankstellen nicht zugelassen.

Zudem werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da der Standort nicht in Konkurrenz mit dem örtlichen Einzelhandel treten soll und hierfür andere Standorte im gesamten Stadtgebiet in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

---

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist an das geplante Vorhaben angepasst, um eine Eingliederung des neuen Gebäudes in die Umgebung gewährleisten zu können, orientiert sich die Bezugshöhe an der Höhe der Erschließungsstraße. Sie wird aufgrund der produktionstechnischen Anforderungen (Krananlage für Fertigteile innerhalb der Halle) von ursprünglich geplanten 11,50 m auf 13,80 m erhöht.

#### 2.2. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in Gewerbegebieten.

### 3. Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

---

#### 3.1. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Grund dafür ist, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um das geplante Vorhaben errichten zu können (siehe § 22 BauNVO).

#### 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wurde möglichst großzügig gehalten, wobei dennoch der Abstand zur Bundesstraße eingehalten wird. Dadurch wird dem Eigentümer, unter Rücksichtnahme auf die Verkehrssicherheit, bei der Planung ein gewisser Spielraum gegeben.

#### **4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

---

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind außerdem auch auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Überdachungen der Stellplätze zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sinne des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (KSG BW) dürfen errichtet werden.

Durch diese Regelung möchte die Stadt eine geordnete Bebauung des Plangebietes gewährleisten.

#### **5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung**

---

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Bundesstraßen wird im zeichnerischen Teil im Abstand von 20 m eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

#### **6. Verkehrsflächen**

---

Um die Erschließung des Gebiets gewährleisten zu können wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, zudem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkfläche) festgesetzt, um den ruhenden Verkehr aus der Straßenverkehrsfläche halten zu können.

#### **7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

---

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

#### **8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

---

Um das Außengebietswasser und das unbelastete Niederschlagswasser gesichert ableiten zu können, ist innerhalb des Plangebiets neben einem offenen Graben auch eine Fläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens dargestellt.

#### **9. Öffentliche und private Grünflächen**

---

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse wird im zeichnerischen Teil eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient zum einen als Ausgleichsfläche und zum anderen als Rückhaltefläche.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Teil der verkehrlichen Erschließung.

#### **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

---

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren. Folgende Maßnahmen der Grünordnung sind vorgesehen:

- Pflanzung von Laubbäumen zur Ortsrandeingrünung am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes,

- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von Stellplätzen,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Entwässerungsgräben und Sickermulden,
- Pflanzung einer Hecke mit Sicht- und Blendschutzfunktion im Bereich von privaten Stellplatzflächen, die Pflanzung ist zwingend in einen mindestens 80 cm hohen Erdwall ~~oder in eine andere Einrichtung mit Blendschutzfunktion in Richtung der nördlich verlaufenden Bundesstraße~~ zu integrieren,
- Anlage von blütenreichen extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen im Randbereich des Plangebietes,
- Naturnahe Gestaltung von Gräben und Retentionsmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Besonderen wird Folgendes festgesetzt:

- Gehölzrodungsarbeiten und Baufeldberäumungen dürfen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.
- Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen ist zu vermeiden. Zu beachten ist § 21 NatSchG Baden-Württemberg.

### **10.1. Zuordnungsfestsetzungen**

Gemäß Umweltbericht werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt und als Zuordnungsfestsetzungen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Kompensationsmaßnahme Nummer 1:**

Umwandlung einer Fettweide in eine Magerwiese auf Flst.Nr. 1658, Gemarkung Kommingen

#### **Kompensationsmaßnahme Nummer 2:**

Umwandlung von Acker in eine Magerwiese und Pflanzung einer Obstbaumreihe auf Flst.-Nr. 3056, Gemarkung Riedöschingen

Eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

## **11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

---

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, welche spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung umzusetzen sind.

Für Dachflächen von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports wird außerdem festgesetzt, dass eine Mindestfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen ist (Substratschicht mindestens 10 cm), wobei eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energien zulässig ist.

Neben der Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Lebensräume für Insekten und Vögel wird hierdurch auch eine Pufferung und verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und eine zusätzliche Verdunstung und damit eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreicht.

## **IX. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so wird dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben, das Bauvorhaben optimal an die spätere Nutzung anzupassen.

### **2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Gemäß den Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (KSG BW) sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf geeigneten Dächern vorzusehen. Um visuell negative Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden zu diesen Anlagen weitere Regelungen getroffen.

### **3. Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgeschlossen werden. Zudem werden zum Schutz des Grundwassers grundwassergefährdende Materialien ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern von Garagen und Carports / überdachten Stellplätzen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna. Sofern Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf diesen Flächen vorgesehen sind, haben diese gegenüber der Dachbegrünung Vorrang.

### **4. Werbeanlagen**

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzung über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen. Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen mit insgesamt max. 7 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nur eingeschränkt zugelassen. Die Festsetzung dient weiterhin der Reduzierung der überbauten Fläche.

## **5. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der un bebauten Flächen**

### **5.1. Gestaltung un bebauter Flächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen werden aufgrund ihrer schlechten ökologischen Wertigkeit nicht zugelassen, dies entspricht auch dem Naturschutzgesetz.

### **5.2. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen, sofern kein Grundwassergefährdungspotential von ihnen ausgeht.

### 5.3. Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

Um die Durchlässigkeit von Kleinsäugern gewährleisten zu können, wird ein Mindestabstand zum Boden für alle Einfriedungen festgesetzt.

### 5.4. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sofern diese für Geländeanpassungen erforderlich sind. Aus raumgestalterischen Gründen sowie zur Wahrung der Funktionalität der Straßenverkehrsflächen dürfen Stützmauern entlang öffentlicher Flächen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## 6. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen unzulässig sind.

## X. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 01.12.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, vom 01.12.2021
3. Baugrundgutachten, GeoTech Kaiser, Rottweil, vom 29.11.2021

### Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 01.12.2021  
für die Sitzung am 16.12.2021~~

Fassung vom 12.04.2022 für die  
Sitzung am 28.04.2022 |



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den .....

.....

Markus Keller (Bürgermeister)