



**Gemeinde Aichhalden  
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan  
„Koppengässle“**

**Regelverfahren  
in Aichhalden**

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 28.06.2022

*Entwurf*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 18.02.2021 sind grau markiert.*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>3. INHALT DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
3.1 Bauliche Nutzung.....	2
3.2 Sonstige Nutzung.....	2
<b>4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>3</b>
<b>6. LÄRMEMISSION</b>	<b>4</b>
<b>7. ALTLASTENSTANDORT</b>	<b>4</b>
<b>8. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>4</b>
<b>9. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>10. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
10.1 Verkehrsmäßige Erschließung.....	5
10.2 Wasserversorgung.....	6
10.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung.....	6
10.4 Gasversorgung.....	6
10.5 Energieversorgung und Telekommunikation.....	6
10.6 Erschließungskosten.....	6
<b>11. BODENORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>12. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>7</b>

## **ANLAGE 1: UMWELTBERICHT**

## **ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

## **ANLAGE 3: ÖKOKONTO GEMEINDE AICHHALDEN (9 TEILFLÄCHEN)**

## 1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Ortsteil Aichhalden stehen nur noch ca. 600 m<sup>2</sup> freie Flächen zur Verfügung. Da vier örtliche Betriebe, die an ihrem derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeit haben, bereits konkrete Anfragen im Umfang von etwa 5 ha gestellt haben besteht ein akuter Mangel an Gewerbeflächen.

Daher sollen um die gewerbliche Entwicklung in Aichhalden zu sichern und den notwendigen Bedarf zu decken weitere Gewerbeflächen erschlossen werden. Hierzu werden im nun vorliegenden Bebauungsplan „Koppengässle“ die im Süden an das bestehende Gewerbegebiet „Käppelesacker“ angrenzenden Flächen entsprechend ausgewiesen.

Das bestehende Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan „Käppelesacker I und II“ geregelt. Der vorliegende Bebauungsplan ändert und erweitert diesen in Teilbereichen, weshalb er dort seine Gültigkeit verliert und durch den Bebauungsplan „Koppengässle“ ersetzt wird.

Für das Verfahren wurde bereits am 02.03.2021 der Satzungsbeschluss gefasst. Die Rechtskraft wurde allerdings nicht herbeigeführt. Aufgrund verschiedener Änderungen wird in der hier vorliegenden Fassung das Verfahren in Form einer erneuten Offenlage weitergeführt und die Planunterlagen geändert. Der bereits gefasste Satzungsbeschluss wird hierfür aufgehoben.



## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Durch den Bebauungsplan „Koppengässle“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (gemäß § 8 BauNVO) geschaffen werden.

## **3. INHALT DER PLANUNG**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Der Geltungsbereich wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und zu einem kleinen Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

### **3.2 Sonstige Nutzung**

Den weiteren Planinhalt bilden Verkehrsflächen, Grünflächen (Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung zum Wasserabfluss) sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In der laufenden 7. punktuellen Änderung zum Flächennutzungsplan 98 der Verwaltungsgemeinschaft Schramberg sind die Flächen für das Gewerbegebiet bereits vollständig enthalten. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird unter Umständen vor der Rechtskraft der 7. punktuellen Änderung gefasst. Der Bebauungsplanes „Koppengässle“ wird somit erst mit der Rechtskraft der 7. punktuellen Änderung rechtskräftig und kann entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



#### 5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes einschließlich Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ausführlich dargestellt und bewältigt. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, zeichnerischer – und schriftlicher Teil übernommen.

Das bleibende Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Aichhalden ausgeglichen (siehe Anlage 3 zur Begründung)

## 6. LÄRMEMISSION

Das Gewerbegebiet Koppengässle liegt im südöstlichen Randbereich von Aichhalden. Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Käppelesacker I und II“ an. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- und Mischgebiets. Die Schallimmissionsprognose des TÜV, Bericht-Nr.: S1344-II (Auftr.Nr.: 1774224) gibt für die im geplanten Bebauungsplan liegenden kontingentierten Teilflächen im Mischgebiet ein Emissionskontingent von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht vor. Für die kontingentierten Teilflächen im geplanten Gewerbegebiet liegt ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht vor. Diese ermittelten Emissionskontingente entsprechen einem in der Praxis gängigen Emissionsverhalten von Misch- bzw. Gewerbegebieten. Unter Berücksichtigung der umliegenden maximalen Schutzansprüche eines Mischgebietes und der ggf. zulässigen Erhöhung der Emissionskontingente durch die in der schalltechnischen Untersuchung des TÜV aufgeführten Zusatzkontingente, ist nicht davon auszugehen, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Umfeld der Planung kommt. Sollte sich im geplanten Gewerbegebiet ein Betrieb mit ausgedehnten nächtlichen Tätigkeiten im Freibereich (z.B. Spedition oder Logistiker mit hohem nächtlichen LKW-Verkehr) niederlassen wollen, ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis der Einhaltung bzw. Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) aufgrund der gewerblichen Vorbelastung vorzulegen.

## 7. ALTLASTENSTANDORT

Im Plangebiet befindet sich der Altlastenstandort „Präzisionstechnik Sulgener Straße 53“ Aichhalden 1870. Hier kann bei Änderungen am Standort, wie Neubebauung, Nutzungsänderung, Grabungsarbeiten, etc. eine erneute Gefahrenbeurteilung notwendig werden. Auch hinsichtlich der Entsorgung überschüssigen Materials.

## 8. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Großteil der Erweiterungsflächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Aichhalden.

## 9. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 8,7 ha.

Das Plangebiet liegt auf Kartenblatt Nr. 7716 (TK 25).

Zentrum des Gebietes: Rechtswert 34 56 417 (GK)

Hochwert 53 47 216 (GK)

## 10. ERSCHLIESSUNG

### 10.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Koppengässle“. Abgehend von dieser wurde bisher eine neue Erschließungsstraße durch das geplante Gewerbegebiet geführt, die dann nach etwa 225 m Länge wieder in das „Koppengässle“ mündete. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan die Möglichkeit eingeräumt eine Verbindungsstraße zwischen der neu geplanten Ringstraße und der Kreisstraße K 5531 zu realisieren. Im Nordosten des Plangebietes wurde für eventuelle zukünftige Erweiterungsflächen eine weitere Verbindungsmöglichkeit als Grünfläche freigehalten.



*Schaubild 1: bisherig geplante verkehrsmäßige Erschließung*

Diese bisherige Planung (1. Bauabschnitt wurde bereits fertiggestellt) wird in der hier vorliegenden Fassung nun wie im Schaubild 2, sowie im zeichnerischen Teil ersichtlich abgeändert. Die Ringstraße wird nun nicht mehr vorgesehen. Lediglich die Verbindung zur K 5531. Auch die vorgesehene spätere Verbindung in Richtung Nordosten wird nun gestrichen.



*Schaubild 2: aktuell geplante verkehrliche Erschließung*

## **10.2 Wasserversorgung**

Das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz im nördlichen/westlichen Angrenzungsbereich wird in die neuen Erschließungsstraßen entsprechend erweitert.

## **10.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung der neuen Gewerbeflächen erfolgt im Trennsystem. Hierzu wird das unverschmutzte Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle oder über offene Gräben und Retentionsflächen abgeleitet und zurückgehalten.

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße nach Norden in Richtung der Straße „Koppengässle“ entwässert. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist dies nicht im Freispiegel möglich. Die jeweiligen Gewerbebetriebe müssen daher ihr anfallendes Schmutzwasser mittels eines Drucksystems entwässern.

## **10.4 Gasversorgung**

Im Geltungsbereich sind bereits Gasversorgungsleitungen vorhanden. Ein weiterer Ausbau bzw. eine Versorgung der neuen Gewerbeflächen ist Sache des Versorgers. Kontakt wurde bereits hergestellt und wird über das Verfahren entsprechend aufrechterhalten.

## **10.5 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung ist in den angrenzenden Bereichen bereits vorhanden und wird in den neuen Bereich entsprechend eingezogen. Die jeweiligen Versorgungsträger werden kontaktiert.

## **10.6 Erschließungskosten**

Für die Erweiterung des Gewerbegebiets fallen Erschließungskosten für Straßenbau, Wasserver- und entsorgung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Planung an.

## **11. BODENORDNUNG**

Der Bereich der neuen Gewerbeflächen befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde Aichhalden. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Es werden lediglich neue Gewerbegrundstücke bzw. Straßen und Grünflächen gebildet.

## 12. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung		
	ha	%
Gewerbegebietsfläche	6,92	78
Mischgebietsfläche	0,10	1
Verkehrsflächen	0,49	6
Grünflächen	1,20	14
Flächen für Versorgungsanlagen	0,02	1
<b>Geltungsbereich</b>	<b>8,73</b>	<b>100</b>

Ausgefertigt:  
Aichhalden, \_\_\_\_\_

Gemeinde Aichhalden

M. Lehrer  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:  
Dornstetten, 10.06.2022

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG  
Schießgrabenstr. 4, 72280 Dornstetten

*S. Rolfes*  
S. Rolfes