



GEMEINDE SEITINGEN-OBERFLACHT

Ortsteil Seitingen

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Bitze - 2. Erweiterung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 20.01.2022 -Satzungsbeschluss-

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen.....	6
3.2	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne	7
3.3	Alternativensituation	7
3.4	Bebauungsplanverfahren	8
4	STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT	8
4.1	Nutzung und Baustruktur	8
4.2	Flächenbilanz	9
5	ANGABEN ZUR TECHNISCHEM VER- UND ENTSORGUNG	9
5.1	Entwässerung	9
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	10
6.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
6.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
7.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise.....	13
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
7.6	Verkehrsflächen	13
7.7	Von Bebauung frei zu haltende Flächen.....	14
7.8	Zufahrtsverbot L 432.....	14
7.9	Flächen für Versorgungsanlagen.....	14
7.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.12	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
7.13	Aufschüttungsflächen.....	16
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	16
8.1	Dachform und Dachneigung	16
8.2	Dacheindeckung und -gestaltung / Gestaltung der Fassaden.....	16
8.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	16
8.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	16
8.5	Werbeanlagen.....	16
8.6	Einfriedungen	17
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	17
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
9.2	Verfahrenstermine.....	19

Anlagen:

Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan zur Bebauung „Bitze“ in Seitingen vom 05.01.2022 (Grüllmeier – Landschaft . Freiraum . Siedlung, Reutlingen)

1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat anlässlich des Erweiterungsbedarfs eines ortsansässigen Betriebes mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2010 das Bebauungsplanverfahren zur 2. Erweiterung des Gewerbegebietes „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen eingeleitet.

Nachdem im Gewerbegebiet „Brühl“ im Ortsteil Oberflacht bis auf kleinere Restflächen keine weiteren Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung standen, wurde beschlossen, das Gewerbegebiete „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen durch einen Lückenschluss bis zur angrenzenden Kläranlage um rd. 1,3 ha zu erweitern, um in angemessenem Umfang weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Verfahren der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, die Erweiterungsfläche „Bitze – 2. Erweiterung“ ist als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Da der angesprochene Betrieb schließlich eine Nachbarimmobilie erwerben und am Standort erweitern konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Jahre 2015 zunächst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich sind zwei weitere örtliche Betriebe mit dem Anliegen einer Erweiterungsfläche auf die Gemeinde zugekommen. Diese Anfragen können jeweils durch eine Betriebsverlagerung in das erweiterte Gewerbegebiet „Bitze“ bedient werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Erschließung und die anstehenden Gewerbeansiedlungen zu schaffen, soll das Bebauungsplanverfahren „Bitze – 2. Erweiterung“ nunmehr fortgeführt und zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens ergaben sich verschiedene Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem bisherigen Planentwurf. Insbesondere erfolgte unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs im Südwesten. Bedingt durch den veränderten Flächenzuschnitt sowie unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der anstehenden Betriebsansiedlungen, ergab sich zudem eine Überarbeitung des Straßenverlaufs der geplanten Gewerbestraße.

Aufgrund dieser und weiterer Entwurfsänderungen und -ergänzungen wurde entsprechend § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

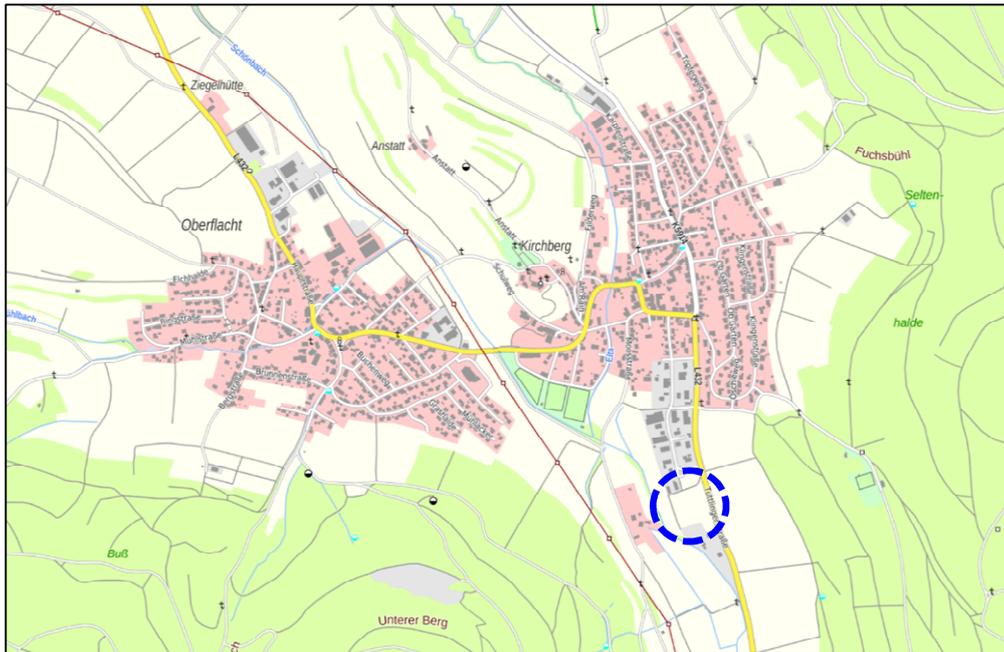
Mit den gewonnenen gewerblich nutzbaren Flächen kann die Gemeinde Seitingen-Oberflacht die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Gewerbebauland befriedigen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll insbesondere den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen auffangen und ansässigen Betrieben die Möglichkeit für eine Betriebsauslagerung und betriebliche Erweiterung am Ort geben.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Lage und räumliche Merkmale

Das Bebauungsplangebiet „Bitze – 2. Erweiterung“ liegt am südlichen Ortsrand von Seitingen, zwischen der Landesstraße L 432 im Osten und der Eltaue im Westen.

Der Erweiterungsbereich schließt die Lücke zwischen dem bebauten Gewerbegebiet „Bitze“ und der südlich gelegenen Kläranlage.



Lage des Gewerbegebietes „Bitze – 2. Erweiterung“ am südlichen Ortseingang von Seitingen (Datenquelle: LGL. (www.lgl.de))

Neben dem rd. 1,3 ha großen Erweiterungsbereich umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rd. 2,6 ha einen Teilbereich des seit 1993 rechtskräftigen B-Plans ‚Bitze Erweiterung‘.

Durch die teilweise Einbeziehung des bestehenden Gewerbegebietes sollen auch die im bereits rechtskräftigen, bebauten Bereich notwendigen Planänderungen wie insbesondere die Fortführung der Erschließungsstraße und der Rückbau der bisherigen Wendeanlage vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.



Plangebiet mit angrenzenden Nutzungen (Datenquelle: LGL. (www.lgl.de))

Der Bereich der Erweiterungsfläche wird derzeit als Acker genutzt.

Entlang der Ostgrenze verläuft die L 432 von Seitingen-Oberflacht in südlicher Richtung zum Anschluss der B 532 und Richtung Wurmlingen und Tuttlingen.

Die westlich angrenzende Eltaue wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Etwa 50 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gewässerlauf der Elta mit einem nahezu geschlossenen, gewässerbegleitendem Gehölzsaum.

Aus topografischer Sicht liegt das Gebiet auf einer Höhenlage zwischen rd. 700 m ü. NN im Bereich der L 432 im Osten und 689 m ü. NN am Geländetiefpunkt im Südwesten. Die geplanten Bauflächen weisen ein mittleres Gefälle von rd. 8 % in westlicher Richtung auf.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

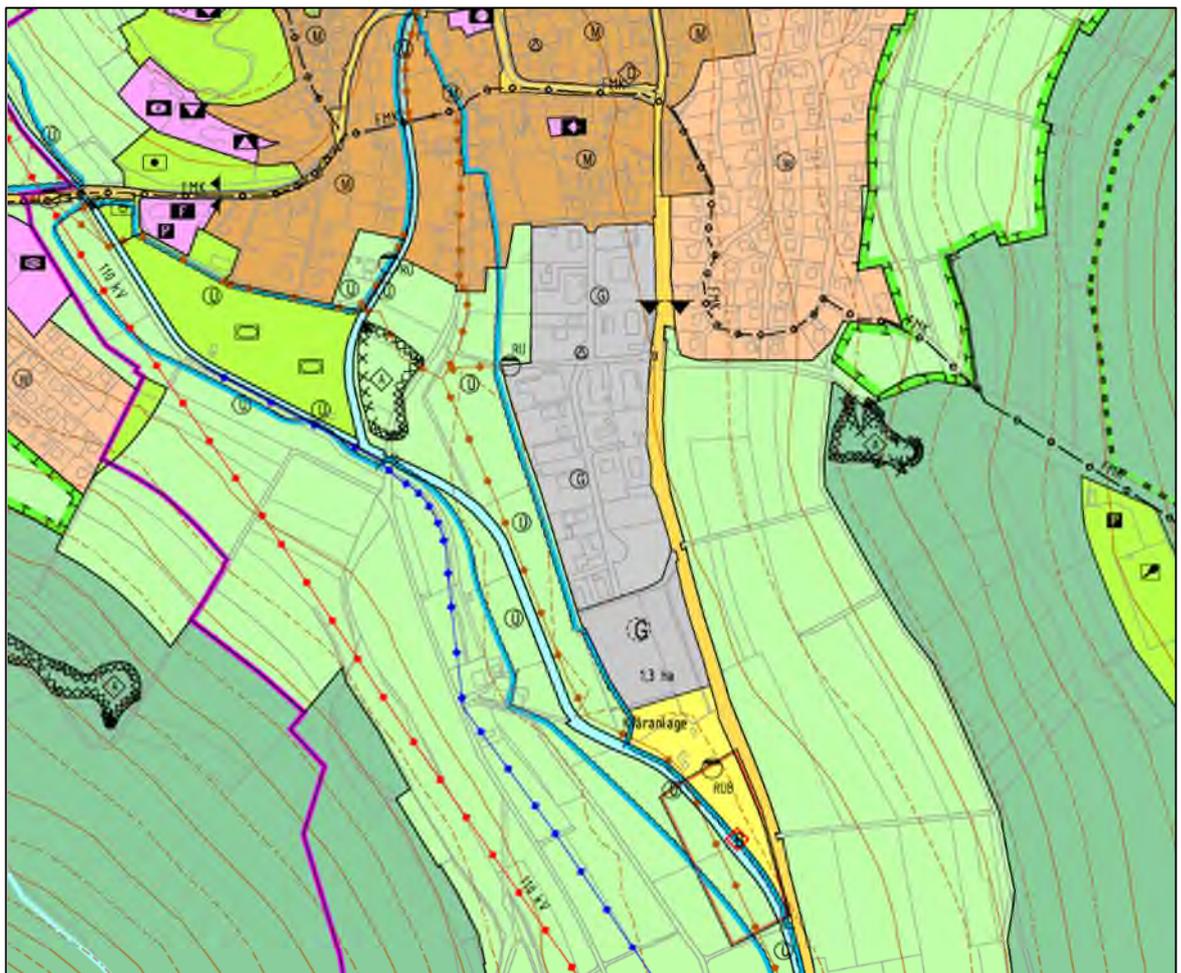
Die Erweiterungsfläche wurde im Rahmen der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, rechtswirksam seit 07.12.2018 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Gewerbegebiet grenzt im Westen unmittelbar an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Elta an. Die tatsächliche Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) überdeckt den südwestlichen Bereich des Flurstückes 240/1. § 78 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz untersagt die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch.

Daher wurde die Abgrenzung der Baufläche bereits im Flächennutzungsplanverfahren angepasst.

Analog dazu wurde in Abstimmung mit der Wasserbehörde nunmehr auch im Bebauungsplan die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Südwesten bis zur Wasserstandlinie des HQ-100 zurückgenommen.

Um den weitergehenden Hochwasserschutz der Gewerbeflächen zu unterstützen, wurde zudem für die Flächen im westlichen Randbereich eine Festsetzung aufgenommen, wonach das Gelände bis zu einer Höhe von mind. 0,50 m über HQ-100 aufzufüllen sind.

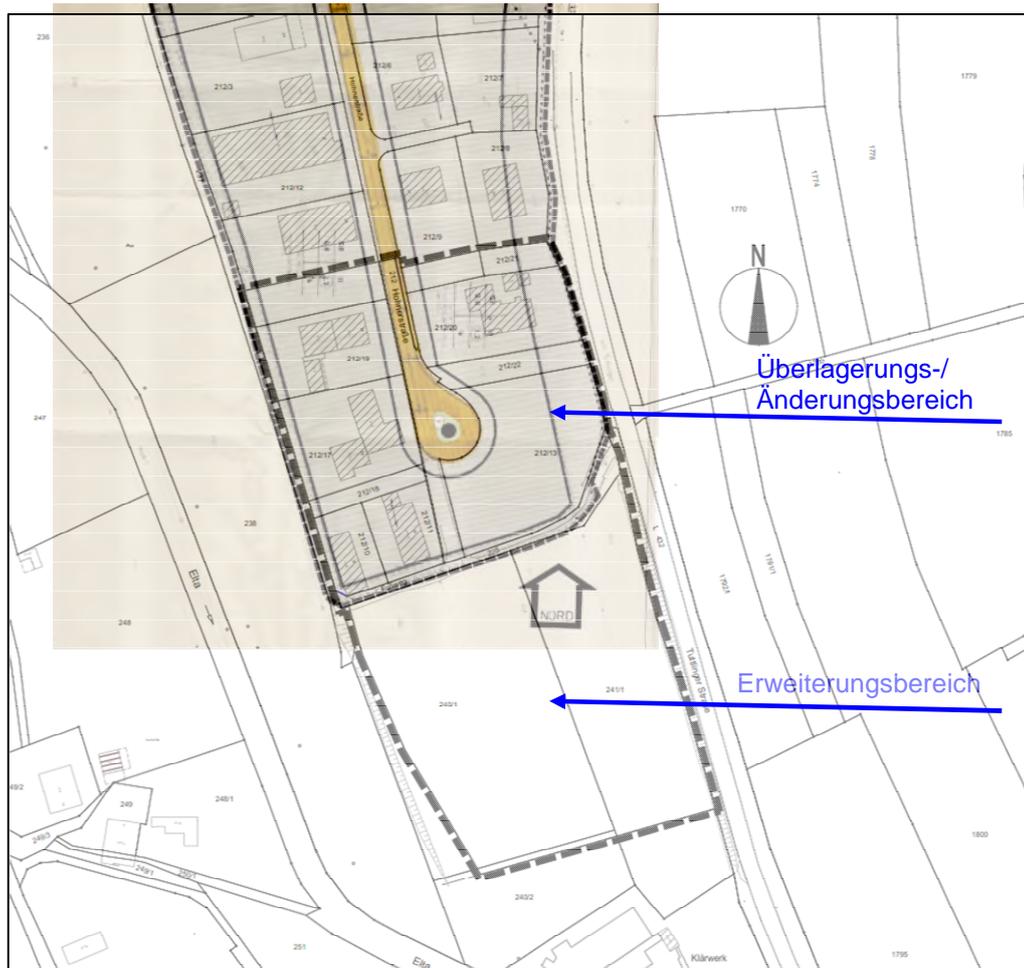


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen

3.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bitze – 2. Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bitze Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 23.07.1993.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bitze – 2. Erweiterung“ wird der Bebauungsplan wie auch die Örtlichen Bauvorschriften „Bitze Erweiterung“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und jeweils durch die neuen Satzungen ersetzt.



Der räumliche Geltungsbereich „Bitze – 2. Erweiterung“ überlagert den südlichen Bereich des rechtskräftigen B-Plans „Bitze Erweiterung“.

3.3 Alternativensituation

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen, städtebaulichen und sonstigen raumordnerischen Belangen ist der vorliegende Gewerbestandort gut begründet.

Die Fläche weist durch ihre Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen, dem Klärwerk und der Landesstraße bereits eine deutliche Vorbelastung auf. Zudem lässt sich das Baugebiet am gewählten Standort durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes erschließungstechnisch relativ einfach realisieren und lässt sich städtebaulich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Kläranlage gut einbinden.

Eine Gewerbegebietsausweisung an einem anderen Standort drängt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche, der Erschließung und der Topografie nicht auf. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes Bitze lässt sich damit keine angemessene Alternative aufzeigen.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im gesetzlichen Regelverfahren einschließlich zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz.

4 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzung und Baustruktur

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll insbesondere den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen auffangen und ansässigen Betrieben die Möglichkeit für eine Betriebsauslagerung und betriebliche Erweiterung am Ort geben. Wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet „Bitze“, können mit der Erweiterung vor allem Handwerksbetriebe und Unternehmen mit eher geringem bis mittlerem Flächenbedarf bedient werden.

Um die Bauflächen in vollem Umfang für Gewerbeansiedlungen vorzubehalten, werden die in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für den Erweiterungsbereich und für die noch unbebauten Flächen im rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans gänzlich ausgeschlossen.

Zur verkehrlichen Erschließung sieht der Bebauungsplanentwurf eine Verlängerung der Hohnerstraße vor. Die bestehende Wendeanlage am bisherigen Ausbauende wird zurückgebaut und zu gewerblicher Fläche überplant. Am zukünftigen Ausbauende wird eine Wendeanlage mit ausreichender Dimensionierung für Lastzüge neu erstellt.

Die Aufteilung der Einzelgrundstücke ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, sondern je nach Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe möglich.

Das Baugebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein. Im Plangebiet nicht zulässig sind daher Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen eventuelle untergeordnete, betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen).

Die festgelegten Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die Bauweise gewährleisten eine bestmögliche Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen. Mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 9,0 m werden gewerblich sinnvolle und zugleich landschaftlich vertretbare Gebäudehöhen, die sich am vorhandenen Gewerbebestandort orientieren, ermöglicht.

Zur Landesstraße hin bleibt ein anbaufreier Streifen von mindestens 15 m Breite freigehalten.

Zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebietes, zur Eingriffsminimierung und Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs, ist entlang der Landesstraße die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Am westlichen Gebietsrand wird die bereits im bestehenden Bebauungsplan am Rand der privaten Flächen festgesetzte Randeingrünung

übernommen. Im Erweiterungsbereich wird diese in Form einer Gehölzpflanzung auf der angrenzenden öffentlichen Fläche fortgeschrieben.

4.2 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bitze – 2. Erweiterung“ gliedert sich in den bereits im rechtskräftigen B-Plan enthaltenen „Änderungsbereich“ und den südlichen „Erweiterungsbereich“:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	26.393 m ²	100,00 %
Bestand (Änderungsbereich)	13.273 m ²	50,29 %
Erweiterungsbereich (Neuausweisung)	13.120 m ²	49,71 %

Das **gesamte Bebauungsplangebiet** gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	26.393 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet (Nettobauland)	24.123 m ²	91,40 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. Weg)	2.245 m ²	8,51 %
Versorgungsanlagen (Trafostation)	25 m ²	0,09 %

Der südliche **Erweiterungsbereich** (Neuausweisung) weist folgende Flächenanteile auf:

Erweiterungsbereich	13.120 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet (Nettobauland)	11.785 m ²	89,82 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. Weg)	1.310 m ²	9,98 %
Versorgungsanlagen (Trafostation)	25 m ²	0,19 %

5 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG

Das Gewerbegebiet „Bitze“ wird durch die Hohnerstraße erschlossen. Die Hohnerstraße endet zurzeit mit einer Wendemöglichkeit als Sackgasse im Bebauungsplangebiet „Bitze Erweiterung“. Zur Erschließung des Erweiterungsbereiches ist diese entsprechend zu verlängern.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet. Im Bereich der Hohnerstraße und im Umfeld des Planungsraumes sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden.

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Erweiterungsbereiches erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken getrennt zu fassen und wird über einen separaten Regenwasserkanal in die nahe gelegene Elta eingeleitet.

Das Regenwasser von der öffentlichen Straße und den gewerblich genutzten Hofflächen wird über den im westlich gelegenen Wiesengrundstück Flst. Nr. 238 bereits vorhandenen RÜ (Regenüberlauf) der Kläranlage zugeführt.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Erweiterungsgebiet erfolgt über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal, der an den Sammler im westlich gelegenen Wiesengrundstück Flst. Nr. 238 angebunden und der Kläranlage zugeführt wird.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz.

Auf die Anlage wird verwiesen: *Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan zur Bebauung „Bitze“ in Seitingen vom 05.01.2022 (Grüllmeier – Landschaft . Freiraum . Siedlung, Reutlingen)*

6.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(Textauszug Umweltbericht)

Umfang und Lage der Bebauung

Auf Gemarkung Seitingen der Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist die Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes Bitze geplant. Die Gesamtfläche des neuen Bebauungsplanes „Bitze“ umfasst ca. 2,6 ha. Davon beinhaltet die Erweiterungsfläche ca. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht von der vorhandenen Bebauung im Norden bis zur Grenze des Kläranlagengeländes. In der Ost-West-Ausdehnung liegt das Gebiet zwischen der Landesstraße L 432 und der Eltaaue.

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sind gegenwärtig noch ca. 0,6 ha zusammenhängender Fläche unbebaut. Dieser Bereich wird gegenwärtig größtenteils noch als Grünland genutzt.

In der zur Bebauung vorgesehenen Erweiterungsfläche befinden sich v.a. Ackerflächen sowie kleinflächige Saumbereiche.

Eingriffsbeurteilung und Kompensationsbewertung

Die Umsetzung des Baugebietes ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden, sowie mit Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. der §§ 10 und 11 NatSchG BW.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 (ÖKVO) bewertet.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nur sehr gering von der Baugebietsausweisung betroffen. In der Zufahrtsstraße zum neuen Gewerbegebiet (Hohnerstraße) ist von einem geringen Anstieg der Verkehrszahlen infolge des Ziel- und Quellverkehrs von und zum Baugebiet auszugehen. Umgekehrt ist keine nachhaltige Entlastung von Lärmimmissionen im Ortskern infolge der Auslagerung des produzierenden Gewerbes zu erwarten, da die freiwerdende Lücke durch Nachfolgenutzungen wieder geschlossen werden wird.

Im Hinblick auf mögliche Immissionsbelastungen durch die Gewerbebetriebe ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen und nach dem anzuwendenden Stand der Technik keine wesentliche Belastung erkennbar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Geschützte Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Bebauung nicht betroffen.

Die Biotopstrukturen, welche infolge der Bebauung der Erweiterungsfläche verloren gehen, sind überwiegend den Wertstufen I und II (= sehr geringe und geringe naturschutzfachliche Bedeutung) zuzuordnen. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen höherwertigeren Strukturen können erwartungsgemäß entweder erhalten oder kurzfristig neu entwickelt werden.

Der Verlust der Hecke innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes führt zu einem Habitatverlust von geschützten Vogelarten. Dieser Verlust kann durch die geplanten Gehölzpflanzungen am westlichen Siedlungsrand mit Aufhängung von Nistkästen kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar.

Der Boden in seiner Funktion als Puffer und Filter gilt in seiner Wertigkeit überwiegend als hoch.

Die Bodenfunktionen Standort für die natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit sind dagegen nur von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Infolge Versiegelung von Bau- und Straßenflächen ergibt sich ein Verlust von ca. 11.200 m² natürlich anstehender Böden.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist v.a. durch den Verlust an offenem Boden betroffen. Der damit verbundene verstärkte Abfluss von Oberflächenwasser von Oberflächenwasser kann durch Einschränkungen bei der Versiegelung (Verwendung offener Beläge bei privaten Stellplätzen) sowie die Pflicht zur Dachbegrünung bei Nebengebäuden vermindert werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Wasserretention kann die externe Kompensationsmaßnahme, die Renaturierung der Elta, leisten, s.u..

Schutzgut Klima / Luft

Für die Lufthygiene und das Kleinklima sind die für eine Bebauung üblicherweise verbundenen Wirkungen gegeben, wie der Einfluss auf die Verdunstungsrate, Temperatur, Mikroklima. Überdurchschnittlich nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf die Frischluftzufuhr von angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der vorhandene Siedlungsbereich von Seitingen erhält durch die Gesamtbebauung Bitze eine lineare Ausweitung nach Süden.

Durch Gehölzpflanzungen können die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Kompensation der Beeinträchtigungen

Die mit dem Baugebiet verbundenen, zu erwartenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind naturschutzrechtlich zu kompensieren. Hierzu werden im Umweltbericht Empfehlungen formuliert und im Grünordnungsplan konkrete Maßnahmen für Festsetzungen beschrieben.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können innerhalb des Baugebietes nicht vollständig kompensiert werden.

Mit der geplanten Renaturierung der Elta oberhalb der Juxbrücke einschließlich der damit verbundenen Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse in der Aue, kann der naturschutzrechtliche Eingriff der Bebauung als vollständig kompensiert gelten. Hierzu genügt die Zuordnung eines Teils der Renaturierungsstrecke zum Eingriffsbebauungsplan Bitze.

Zusammenfassend ergibt sich gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Boden insgesamt ein vorhabenbedingter Ausgleichsbedarf von 113.955 Punkten. Davon entfallen 30.578 Punkte auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere und 83.377 Punkte auf das Schutzgut Boden.

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen,

- der Renaturierung der Elta oberhalb der Juxbrücke an der L 432, einschließlich der damit verbundenen Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse in der Aue
- sowie der Heckenpflanzung entlang der Baugebietsgrenze im Westen,

kann der naturschutzrechtliche Eingriff der Bebauung vollständig kompensiert werden. Darüber hinaus verbleibt ein Überhang an positiven Ökopunkten von 24.334.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Bitze – 2. Erweiterung“ orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bitze Erweiterung“.

7.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt und dienen somit gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Baugebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein.

Allgemein zulässig werden daher die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Während innerhalb des rechtskräftigen Gewerbegebietes „Bitze“ auch Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, sollen die im Erweiterungsbereich neu geschaffenen, wie auch die noch unbebauten Grundstücke im bereits rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans nunmehr in vollem Umfang für Gewerbeansiedlungen vorbehalten bleiben. Im Bereich der Gewerbeflächen mit der Bezeichnung „GE-2“ werden Wohnnutzungen insofern gänzlich ausgeschlossen.

Des Weiteren werden im gesamten Bebauungsplangebiet Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen und da das Gewerbegebiet der Ansiedlung und dem Flächenbedarf der o.g. klassischen Gewerbeformen vorbehalten bleiben soll.

Ferner werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine raumordnerisch unverträgliche Einzelhandelsagglomeration zu unterbinden und den Industriestandort für sonstige Gewerbe- und Industriebetriebe zu stärken. Um dennoch in angemessenem Umfang betriebsbezogene Verkaufsstätten zu ermöglichen, sind „Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und eine Verkaufsfläche vom 200 m² nicht überschreiten“ als Ausnahmen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine flexible und flächeneffiziente bauliche Entwicklung nach dem jeweiligen betrieblichen Bedarf ermöglichen. Zugleich sollen negative Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild durch eine angemessene Begrenzung der Höhenentwicklung und der Baumassen der Gebäude reduziert werden.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und

flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine größtmögliche Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Damit und mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 werden die im bestehenden Gebiet „Bitze“ geltenden Nutzungsziffern aufgenommen und auch für den Erweiterungsbereich fortgeschrieben.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet sind wie bereits im bestehenden Gebiet „Bitze“ maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse korrespondiert insofern mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Gewerbegebiet auf 9,00 m begrenzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der mittleren Geländehöhe des bestehenden Geländes an der bergseitigen Gebäudeaußenwand bis Oberkante First bzw. oberstem Punkt der Dachhaut oder der Attika. Die mittlere Geländehöhe ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Eckpunkten der baulichen Anlage.

Das bestehende, natürliche Geländeniveau ergibt sich für den Erweiterungsbereich (GE-2) aus den Bestands-Höhenlinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan keine Bestands-Höhenlinien verzeichnet sind (GE-1), ist der bestehende Geländeverlauf im Baugesuch nachvollziehbar darzustellen.

Durch den Höhenbezug zum bestehenden Gelände ergibt sich für alle Bauflächen und Gebäude ein einheitlicher und nachvollziehbarer Geländebezug.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschreiten.

7.3 Bauweise

Um für die betriebliche Entwicklung eine hinreichende Baufreiheit zu gewährleisten, wird für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll vorliegend ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Nutzung und Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

Davon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 432, innerhalb der Hochbauten jeder Art ausgeschlossen sind.

7.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Erschließungsplanung zur Verlängerung der Hohnerstraße nebst der geplanten Wendeanlage ausgewiesen.

Der geplante Querschnitt mit einer Gesamtbreite von 7,72 m (Fahrbahn 6,00 m, Gehweg 1,50 m, zzgl. Randeinfassungen) orientiert sich am bisherigen Ausbauquerschnitt der Hohnerstraße, der sich hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Straßenraumes grundsätzlich bewährt hat.

7.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen

Entlang der Landesstraße L 432 ist aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gemäß Planeintrag ein 15 m breiter Schutzstreifen gemessen vom Fahrbahnrand von Hochbauten jeder Art eingeschlossen Nebenanlagen nach §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen freizuhalten. Das Anbauverbot gilt gleichermaßen für Werbeanlagen nach § 2 Abs. 9 LBO.

In einer erweiterten Anbaubeschränkungszone zwischen 15 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

Grundstückzufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

7.8 Zufahrtsverbot L 432

Von privaten und öffentlichen Flächen sind keine Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 432 zulässig. Die Baugrundstücke sind über die innere Erschließungsstraße des Gewerbegebietes zu erschließen.

7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

Des Weiteren wird auf die Duldungspflicht nach § 126 BauGB hingewiesen, wonach angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden ist.

7.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung einer Entwässerungs-Trasse für die hinterliegenden privaten Grundstücksflächen, wird im Bebauungsplan eine Leitungstrasse mit der Bezeichnung **LR-1** am westlichen Gebietsrand ausgewiesen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des hinterliegenden Grundstückes zu belasten.

Zur Sicherung einer Trasse für die Entwässerung des Straßengrabens an der L 432 zu Gunsten der Gemeinde Seitingen-Oberflacht, wird im Bebauungsplan eine Leitungstrasse mit der Bezeichnung **LR-2** zwischen der Landesstraße L 432 und der geplanten Gewerbestraße ausgewiesen.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbäume auf Verkehrsflächen

Zur Gestaltung und Begrünung des Straßenraumes ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend den Standortvorgaben in der Plandarstellung (+/- 5m) ein Baum der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Landesstraße

Zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebietes und zur Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist entlang der Landesstraße die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind entsprechend der Standortvorgaben in der Plandarstellung (+/- 5m) je ein Baum gem. der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einheitlicher Pflanzgröße mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes in einem Zuge von der Gemeinde ausgeführt und sind von den Eigentümern zu dulden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzpflanzung auf Gewerbegrundstück (PFG 1)

Auf den privaten Baugrundstücken entlang der Außengrenze des nördlichen Baugebietsbereiches ist eine geschlossene, dreireihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 8m Heckenlänge ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Gehölzpflanzung auf nicht überbauter Grundstücksfläche

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist zusätzlich zu den o.g. Pflanzgeboten mind. ein weiterer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste 3 pro angefangene 300m² unbebaute Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zeitraum der Pflanzungen / Unterhaltung

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens im 1. Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Alle Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Pflanzausfälle sind im darauffolgenden Jahr in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Sofern Gehölze im Zuge von baulichen Veränderungen entfernt werden müssen, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzupflanzen.

Pflanzlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potenziellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. im Falle einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden. Die Pflanzlisten ergeben sich aus Kapitel C „Hinweise, Empfehlungen“.

7.12 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes (Insekten) sind für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten zu verwenden.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Dachbegrünung auf Nebengebäuden

Dachflächen von Nebengebäuden bis zu einer Neigung von 15 Grad sind fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden (Photovoltaik oder thermische Solaranlagen).

Verwendung offenerporiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf die Erläuterungen des Umweltberichts (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

7.13 Aufschüttungsflächen

Aus Gründen des Hochwasserschutzes, sind die an das Überschwemmungsgebiet (HQ100) angrenzenden Randbereiche des Baugebietes bis mindestens 0,5 Meter über das Niveau eines hundertjährigen Hochwassers, also bis mind. 689,80 m ü. NN aufzufüllen.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachform und Dachneigung

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 22° sollen im Plangebiet zeitgemäße gewerbliche Bauformen ermöglicht und den Anforderungen der modernen Architektur Rechnung getragen werden.

8.2 Dacheindeckung und -gestaltung / Gestaltung der Fassaden

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Dachflächen und zur baulichen Einbindung von Solar- und Photovoltaikanlagen, wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Damit aufgeständerte Solarmodule nicht übermäßig in Erscheinung treten, sind diese bis maximal 0,50 m über die Dachhaut zulässig.

8.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

8.4 Gestattung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Sie sind daher ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer maximalen Fläche von 8 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

Auch darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung auf die Landesstraße L 432 ausgehen.

8.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 16.09.2010 wurde in der Zeit vom 14.03.2011 bis 25.03.2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 20.10.2011 bis 20.11.2011 erfolgte die zweite öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Nach weiteren Planänderungen erfolgte eine erneute Beteiligung des Landratsamtes Tuttlingen in der Zeit vom 21.01.2015 bis 06.02.2015.

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2021

Im Zuge der Wiederaufnahme und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2021 wurden sämtliche Stellungnahmen der früheren Beteiligungen geprüft und soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.05.2021 dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden erneut geprüft und soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Sämtliche eingegangene Stellungnahmen wurden in der Abwägungsvorlage vom 20.01.2022 protokolliert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen zur Beschlussfassung (Abwägung) des Gemeinderates aufbereitet.

Im Zusammenhang mit den Stellungnahmen ergaben sich lediglich geringfügige Ergänzungen der Planunterlagen. Die Grundzüge des Bebauungsplans sind hiervon unberührt.

- Zur Sicherung einer Leitungstrasse für die Entwässerung des Straßengrabens an der L 432 (Leitungsrecht), wurde im Bebauungsplan eine Leitungstrasse zwischen der Landesstraße L 432 und der geplanten Gewerbestraße ausgewiesen (Abwägungsvorlage, Wasserwirtschaftsamt Ziff. 1.8.5).
- Die Berechnungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und weitere Details im Umweltbericht wurden entsprechend den Hinweisen der Naturschutzbehörde angepasst. (Abwägungsvorlage Ziff. 1.4)
- Zur Kompensation des Habitatpotenzials eines vorgezogen im Plangebiet gerodeten Gehölzes, sind 6 Nistkästen für Vögel im Bereich der Feldhecke am westlichen Gebietsrand anzubringen (Abwägungsvorlage Ziff. 1.4.1).
- Ergänzung einer Festsetzung zur Freihaltung notwendiger Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Abwägungsvorlage: Straßenverkehrsamt Ziff. 1.7; Polizei, Sachbereich Verkehr, Ziff. 3).

Des Weiteren wurden verschiedene umsetzungsbezogene Hinweise im Bebauungsplan ergänzt:

- Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz auf geltende Brandschutzvorschriften.
- Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial (Ziff. 1.8.4).
- Geotechnische Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Ziff. 2).

Eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Art und Weise, wie die Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den Abwägungsprotokollen vom 01.06.2021 bzw. 20.01.2022.

9.2 Verfahrenstermine

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		16.09.2010
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		04.03.2011
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	14.03.2011 25.03.2011
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	14.03.2011 25.03.2011
- Auslegungsbekanntmachung		10.10.2014
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	20.10.2014 20.11.2014
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	20.10.2014 20.11.2014
- erneute Beteiligung Landratsamt Tuttlingen mit Anschreiben vom		15.01.2015

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach Wiederaufnahme der Planungen und Anpassung der Planinhalte:

- Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Auslegungsbeschluss		20.05.2021
- Auslegungsbekanntmachung		28.05.2021
- erneute Beteiligung der Behörden / TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis	07.06.2021 09.07.2021
- erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	07.06.2021 09.07.2021
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		20.01.2022
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft	