



Bebauungsplan „3. Änderung Am Landenbach“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.07.2023 werden die

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

wie folgt geändert:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
1. Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75, S. 3786) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
2. "Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.1.4 wonach im geplanten Änderungsbereich nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wird aufgehoben und durch die Festsetzung Gewerbegebiet (ohne Einschränkung) ersetzt.
2. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Landenbach vom 02.10.1974 in der Fassung vom 21.10.1985 bleiben unberührt.

C. Hinweise

Eine schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Nutzungsart des Plangebiets hat ergeben, dass mit Hilfe geeigneter Maßnahmen für ein konkretes Bauvorhaben und frühzeitiger, vorausschauender Planung eine konfliktfreie Umsetzung von gewerbetypischen Vorhaben tagsüber mit einem voraussichtlich verhältnismäßigen Aufwand (in Abhängigkeit der geplanten Nutzung/Branche im Einzelfall) gewährleistet werden können.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass Branchen mit (intensivem) Nachtbetrieb und z. B. hohem Lieferverkehrsaufkommen / sonstige Tätigkeiten im Freien im Plangebiet eher ungeeignet sind, da den Schallemissionen durch die unmittelbar westlich angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet sowie das reine Wohngebiet bereits Zwangspunkte gesetzt sind.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Zulassung von Einzelvorhaben grundsätzlich ein Nachweis erbracht werden muss, dass die Lärmgrenzwerte in den angrenzenden Gebieten eingehalten werden.

Planungshinweise Immissionsschutz:

Stellung von Betriebsgebäuden:

Durch die optimierte Stellung von Gebäuden und Hallen (abschirmende Elemente in Richtung Wohnnutzung) können bereits auf natürliche Weise Schallimmissionen (Parkplätze, Anlieferwege etc.) bei der Art bei der Ausbreitung gehindert werden.

Tätigkeiten im Freien oder große Außenbereiche sollten in Richtung des Plangebietszentrums bzw. in Richtung Osten orientiert werden.

Verladungen sollten bei materialintensiven Betrieben in einer Verladehalle stattfinden und Verladungen sind, je nach geplanten Umfang, im Nachtzeitraum voraussichtlich grundsätzlich gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der bestehenden Topographie (u. a. exponierte Lage des reinen Wohngebietes im Norden) sind nachts voraussichtlich für Lkw-Anlieferungen und Rangiertätigkeiten o. ä. sehr umfangreiche Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Komplett-Überdachungen/Einhausung des kompletten Anlieferungsbereiches).

Bei technischen Anlagen die 24 Stunden/Tag genutzt werden, ist zu berücksichtigen, dass diese nach Möglichkeit in massiv errichteten Technikräumen im Innern von Gebäuden untergebracht werden und über Zu- und Abluftöffnungen ins Freie arbeiten oder ggf. nachts nicht unter Volllast betrieben werden.

Werden hoch liegende Schallquellen (u. a. Kamine, Zu- / Abluftöffnungen etc.) erforderlich, die allein durch die gegebene Topographie (Hanglage) nicht mehr gut abgeschirmt werden können und im Nachtzeitraum genutzt werden, sollten sämtliche Öffnungen ins Gebietszentrum orientiert bzw. von der schutzbedürftigen Wohnbebauung (nach Osten) abgewandt ausgerichtet werden.

Es ist zu beachten, dass technische Einrichtungen nach Stand der Lärminderungstechnik weder tieffrequent noch tonhaltig im Sinne der TA Lärm sein dürfen.

Bei relativ hohen Innenpegeln (80 dB(A)) sollte bereits bei der Planung und Kostenkalkulation berücksichtigt werden, dass die Außenbauteile und in besonderem Maße die Dächer, Oberlichter und Tore voraussichtlich mit einem höheren Schalldämm-Maß als bei einfachen Industriehallen auszustatten sind.

Die Betriebe sollten so ausgelegt werden, dass schallintensive Tätigkeiten im Nachtzeitraum nach Möglichkeit ausschließlich im Innern der Gebäude stattfinden. Der Einsatz von Gabelstaplern o. ä. nachts im Freien ist voraussichtlich vollständig zu vermeiden. Reststoffbehälter sollten sich ebenfalls im Halleninnern oder hinter geeigneten abschirmenden Elementen (z. B. dem Betriebsgebäude) befinden.

Betriebsbedingt offenbare Außenbauteile (Tore, Fenster, Lichtbänder etc.) sollten weitestgehend in Richtung Osten bzw. abgewandt von schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden, insbesondere höher liegende, im Nachtzeitraum emittierende Bauteile/Schallquellen.

Zu- und Abfahrten sollten möglichst lärmoptimiert angeordnet werden (z. B. in Richtung Mischgebiet abgeschirmt durch Betriebsgebäude/Lagerhallen).

Bauliche Schallschutzmaßnahmen:

Bei Erfordernis können im Plangebiet auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Durch die Errichtung von aktiven Maßnahmen, wie Schallschutzwänden und -wällen könnte die Ausbreitung der Schallimmission vermindert werden. Als Faustregel gilt,

dass für einen wirksamen Schallschutz zumindest die Sichtverbindung zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort unterbrochen sein sollte.

Alternativ zu einer Wand können auch durchgängige Schallschutzgebäude (Gebäuderiegel) errichtet werden. Diese könnten bspw. als Büro oder ähnliches genutzt werden.

Hinweise zum Bodenschutz:

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen oder den Hinweisen im Bebauungsplan zusätzlich aufzunehmen. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind diese Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn entsprechend zu berücksichtigen.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Kombination Dachbegrünung/Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sowie die Vorschriften der BBodSchV einzuhalten. Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

- Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung und Bodenverunreinigungen sind untersagt.

- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.

- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte der BBodSchV) sowie bzw. Vorgaben/Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung für Bodenmaterial (BM) / Baggergut (BG) zu beachten.

- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage

innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.

- Die Verwendung von nicht qualifiziertem Bauschutt wird ausdrücklich untersagt.

- Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen.

Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, wird hingewiesen.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Landenbach bleiben unberührt.

Reichegger
Bürgermeister