



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

**„Erweiterung Firma Wirth Schaumstoffe“**

**Begründung** nach § 2a BauGB

Vorentwurf Stand: 10.03.2021

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 2009

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STANDORTAUSWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg, 2005 .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Niederschlagswasser .....</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>Schmutzwasser .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>6.4</b>	<b>Gas-, Stromversorgung, Medien .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTPLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>8</b>
<b>8.1</b>	<b>Gewerbegebiet .....</b>	<b>8</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>9</b>
<b>8.4</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>8.5</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen .....</b>	<b>9</b>
<b>8.6</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>10</b>

**Anlage:**

*Entwurf Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutz, Ing.-Büro Arcus, Bräunlingen,  
vom 25.01.2021*

## **1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens**

Die Firma Wirth Schaumstoffe hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt und plant eine Firmenerweiterung am bisherigen Standort. Damit sollen auch die Voraussetzungen der Betriebsübergabe an den Sohn mit entsprechenden Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

Geplant ist der kurzfristige Bau einer Produktionshalle und eines Bürogebäudes.

Dazu sind die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) notwendig.

Vereinbart wurde, dass die Verfahrens- und die Planungskosten durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags von der Firma Wirth vollständig übernommen werden.

Die Betriebserweiterung erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Freifläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.405 m<sup>2</sup>.

## **2 Standortauswahl und Alternativenprüfung**

Es handelt sich hier um eine „klassische“ Betriebserweiterung zur Festigung und Entwicklung der Firma Wirth am bestehenden Standort.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Hochwasserzone ist die Betriebserweiterung auf eigener Fläche möglich.

Alternativstandorte wurden aufgrund dieses Sachverhalts nicht geprüft.

## **3 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

Erforderlich wird ein Bebauungsplan-Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit paralleler Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP).

In Vorabstimmung mit dem Bau- und Rechtsamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Donau-Heuberg wird das Bebauungsplan-Verfahren die Vorplanungen zur FNP-Änderung mit durchführen und vorbereiten. Die förmliche FNP-Änderung wird dann durch den Gemeindeverwaltungsverband später vorgenommen.

## **4 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand der Mühlheimer Vorstadt, direkt südlich an der Verbindungsstraße nach Mühlheim-Stetten (Bahnhofstraße, K 5900), erschlossen über das bestehende Firmengelände „Wirth“.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“ an.

Südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Überschwemmungsflächen der Donau, deren Flusslauf ca. 100 m südlich des Plangebietes verläuft.



Abb.: Lage des Plangebiets

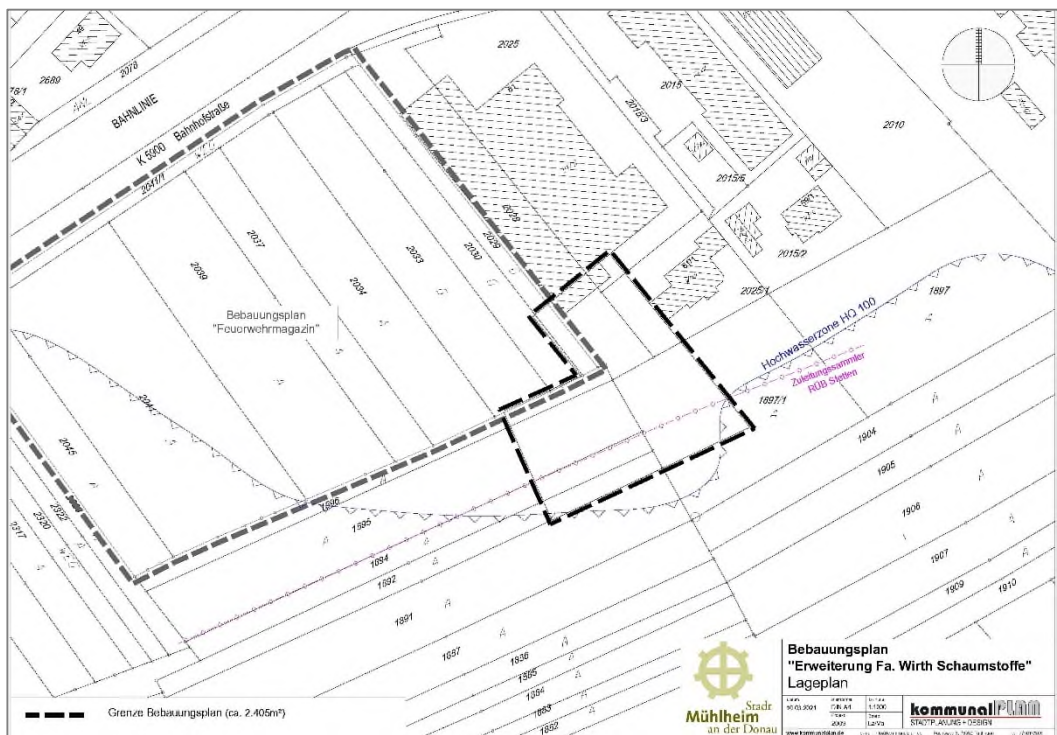


Abb.: Lage des Plangebiets / Katasterausschnitt





Abb.: Luftbild mit Planungsraum



Abb.: Bestandsplan Umweltbericht (Büro Arcus, Bräunlingen - Google)



## 5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg, 2005

Im Flächennutzungsplan des GVV Donau-Heuberg ist der nördliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt, während der südliche Bereich (Flst. Nrn. 1892, 1894, 1895) als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist.

Nach Vorabstimmung mit dem GVV wird daher mit dem Bebauungsplan-Verfahren die Vorplanung zur Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitet und eingeleitet.

Das förmliche Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Wirth Schaumstoffe“ kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der südliche Teil des Gebiets wird von „Flächen für den Hochwasserschutz“ tangiert (s. hierzu Kap. 5.2, „Hochwasserschutz“).



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan GVV Donau-Heuberg, 6. Änderung mit Plangebiet

### 5.2 Hochwasserschutz



Abb.: Überflutungsflächen der Donau Umweltbericht Büro Arcus

Die Baugebietsausweisung wurde in Bezug auf Ihre Randlage zum Hochwasserschutzgebiet mit der Fachbehörde vorabgestimmt (Wasserwirtschaftsamt Landkreis Tuttlingen). Ein Retentionsausgleich ist nur für Flächen erforderlich, die in den aktuellen Abflussquerschnitt des HQ 100 hineinragen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, die Hochwasserlinie des HQ 100 wird durch die geplante Baugebietsausweisung nicht tangiert, sodass hier kein Ausgleich erforderlich wird.

Unabhängig davon muss für das geplante Baugebiet die Hochwassersicherheit gewährleistet sein, d.h. dass die geplante Bebauung höhenmäßig über der ausgewiesenen Wasserspiegelhöhe für das HQ 100 (ca. 635,30 m.ü.NN) liegen muss. Durch Geländemodellierung, die im Rahmen der Erschließung durchgeführt wird, sowie durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zur Höhenlage der baulichen Anlagen, kann dies gewährleistet werden.

## **6 Technische Erschließung des Baugebietes**

### **6.1 Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Baugebietes wird entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem vorgesehen.

Für die Ableitung von Oberflächenwasser ist keine direkte Vorflut vorhanden, d.h. dass es versickert werden muss. Die Versickerungsleistung des Untergrundes ist zu überprüfen.

... Text wird im Zuge der Bebauungsplan-Entwurfsaufstellung nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ergänzt.

Innerhalb des Bebauungsplans wird eine zentrale Fläche mit dem Zweck der Sammlung, Rückhaltung und Versickerung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt.

In Abhängigkeit der Verkehrsbelastung auf den Grundstücken muss das Erfordernis einer zusätzlichen Behandlung im Rahmen des Baugesuchs überprüft werden. Bei starken Belastungen kann z.B. der Einbau einer Abwasserweiche oder einer Schmutzfangzelle erforderlich werden. Dies ist im Rahmen des Baugesuches entsprechend nachzuweisen.

Vor der Einleitung in die Versickerung ist jeweils ein Havarieschieber vorzusehen. Der Auslaufbereich muss so ausgebildet werden, dass eine breitflächige, gleichmäßige Einleitung in die Versickerungsmulde gewährleistet ist.

### **6.2 Schmutzwasser**

Parallel zum südlichen Baugebietsrand verläuft der Abwassersammler vom Ortsteil Stetten zur Kläranlage. Es ist geplant, das Schmutzwasser über Hausanschlussleitungen am Abwassersammler anzuschließen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

... Text wird im Zuge der Bebauungsplan-Entwurfsaufstellung ergänzt.

### **6.4 Gas-, Stromversorgung, Medien**

Die Versorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Leitungen der jeweiligen Versorgungsträger im Bereich der Bahnhofstraße gewährleistet.

## 7 Umweltplanung

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Umweltberichts vom 25.01.2021 zugrunde (Anlage).

Eine Überarbeitung erfolgt im Zuge der weiteren Planaufstellung.

Bisheriges Fazit der Untersuchungen:

Von den Umweltbelangen ist das Schutzgut Wasser wesentlich betroffen (ÜSG), die Schutzgüter Boden, Biotope und das Landschaftsbild in geringerem Umfang.

Durch Vermeidung der Überbauung der Bereiche des ÜSG können Eingriffe hier vermieden werden. Weitere Minimierungsmaßnahmen im Gebiet, die in die Bebauungsplan-Festsetzungen aufgenommen werden sollen, verringern Eingriff. Dazu gehören u.a. Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge, Versickerung von Niederschlagswasser, insektenschonende Außenbeleuchtung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach ÖkokontoVO ergibt ein rechnerisches Defizit von ca. 20.000 Ökopunkten für die Schutzgüter Boden und Biotope. Durch eine angegliederte planexterne Ausgleichsmaßnahme „Entwicklung von Magerwiese“ kann das Defizit ausgeglichen werden.

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 8.1 Gewerbegebiet

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und aufgrund des vorliegenden Bedarfs, wird eine gewerbliche Entwicklungsfläche im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet „Unter dem Griesweg“ ausgewiesen.

Im Bebauungsplan werden die folgenden, weiteren Differenzierungen der zulässigen Nutzungen vorgenommen: Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben sowie von Wohnungen jeder Art.

Das Baugebiet soll ausschließlich der Betriebserweiterung mit Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbebereich vorbehalten sein. Für die Fläche liegt bereits eine konkrete Bauabsicht vor, die im Zuge des Planungsverfahrens bedient werden soll.

Die Stadt Mühlheim a. d. D. strebt einen in Bezug auf Gestaltung und baulicher Nutzung attraktiven Gewerbestandort an. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wohnungen ausgeschlossen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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 angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse orientiert sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen und erlaubt ein hinreichendes Maß gewerblicher Flexibilität.



### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen werden durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen in m.ü.NN (Metern über NormalNull) festgesetzt. Die festgesetzten Werte ermöglichen eine Höhenentwicklung der Gebäude von rd. 11,0 m über dem vorhandenen Geländeverlauf im Bereich südlich der Bahnhofstraße.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen und erlauben ein hinreichendes Maß gewerblicher Flexibilität.

### Höhenlage baulichen Anlagen:

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit sind die Gebäude mit ihrer EFH höhenmäßig über der Wasserspiegelhöhe für das HQ 100 zu erstellen. Als Mindestmaß für die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird für das gesamte Baugebiet eine NN-Höhe von 636,35 m.ü.NN festgesetzt.

## **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### 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.

### Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll die gewerbliche Entfaltung und Flexibilität nicht übermäßig eingeschränkt werden. Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise (Gebäuelängen auch über 50 m) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen, sowie dies innerhalb des ausgewiesenen Baufensters möglich ist.

## **8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Zuleitungssammler RÜB Stetten.

Der Leitungsverlauf ist einschließlich seiner 4 m breiten Schutzzone gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

Bauliche Eingriffe in diesen Bereich wie Geländeauffüllungen, -abtragungen, Befestigungen für Zufahrten usw. sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

## **8.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

... Text wird noch im weiteren Planverfahren ergänzt.

(siehe Kapitel 6, Technische Erschließung).

**9 Örtliche Bauvorschriften**Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht erheblich eingeschränkt.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Müllbehälter- bzw. -sammelplätzen getroffen.

Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen

Soweit Fläche nicht gewerblich genutzt bzw. versiegelt werden, sind diese zum Schutz und zur Entwicklung der Natur zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

**10 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und Umweltbericht erstellt.

Zusammenfassendes Ergebnis des Umweltberichts:

... Text wird im Zuge der Bebauungsplan-Entwurfsaufstellung ergänzt.

**11 Flächenbilanz**

- Gesamtfläche:	2.405 m <sup>2</sup> (100 %)
- Gewerbliche Baufläche:	2.202 m <sup>2</sup> (91,6 %)
- Ausgleichsfläche:	203 m <sup>2</sup> (8,4 %)

**12 Aufstellungsverfahren**

GR-Aufstellungsbeschluss	13.10.2020
GR Zustimmung zum Vorentwurf	23.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung	01.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.04.2021 bis sowie frühzeitigen Behörden / TÖB Beteiligung	07.05.2021
GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss	.....
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	.....
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom .....bis	.....
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss	.....
Genehmigung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 2 BauGB)	.....
Ortsübliche Bekanntmachung / Rechtskraft	.....