

Ortsteil Rietheim
Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Dillgarten Ost“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 12.07.2024

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Plangebiet	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bebauungsplanverfahren	6
2.4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
	2.4.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	6
	2.4.2 Umweltbericht.....	7
2.5	Immissionsschutz	8
2.6	Archäologische Untersuchungen	8
3	PLANUNGSKONZEPT	9
3.1	Betriebserweiterung Fa. Werma	9
3.2	Fuß- und Radweg	11
3.3	Entwässerungskonzept	11
	3.3.1 Kanalisation	11
	3.3.2 Innere entwässerungstechnische Erschließung	11
	3.3.3 Niederschlagswasserbehandlung	12
	3.3.4 Wasserschutzgebiet „Faulenbach“	12
	3.3.5 Hydrologie / Grundwasser.....	12
	3.3.6 Starkregen.....	13
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	14
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
4.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	15
4.7	Versorgungsflächen	15
4.8	Leitungsrechte.....	15
5	FESTSETZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	15
5.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
	5.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung	15
	5.1.2 Dachaufbauten.....	15
5.2	Werbeanlagen.....	15
5.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	16
5.4	Stützmauern.....	16
6	FLÄCHENBILANZ	16
7	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	16
8	BETEILIGUNGSVERFAHREN / ABWÄGUNG DER BELANGE	17
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17

Anlagen:

- Büro Faktorgrün, Rottweil
Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 03.07.2024 und Anlagen
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 03.07.2024
 - Fachgutachterliche Stellungnahme Goldammer vom 28.06.2024.
- Büro Heine + Jud, Stuttgart
Schalltechnische Untersuchung, Zwischenbericht vom 12.07.2024.

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planung ist der Bedarf eines ansässigen Gewerbebetriebes nach weiteren Verwaltungs-, Lager- und Produktionsflächen als Erweiterung des bestehenden Standorts im Ortsteil Rietheim.

Der Gemeinderat Rietheim-Weilheim hat bereits am 04.11.2009 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Dillgarten“ gefasst. Mit diesem Verfahren sollten in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung und Erweiterung der Fa. Werma sichergestellt werden.

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Entwicklungsplanung soll das Gebiet in Bauabschnitten umgesetzt werden.

Dies beinhaltet auch den Verzicht auf einen neuen Verkehrsknoten B 14 / Dürbheimer Straße sowie den Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung südlich des Radwegs 134/4.



Entwicklungsplanung „Dillgarten“ mit Straßenanschluss an die B 14 von 2013

So wurde der Bereich A durch den Bebauungsplan „Dillgarten-West“ mit einem neuen Straßenanschluss an die B 14 im Jahr 2014 rechtskräftig.

Zur Entwicklung des Bereichs B1, einschließlich seines Umfeldes und des bestehenden Betriebsparkplatzes Werma, nördlich der Bahnhofstraße, hat der Gemeinderat Rietheim-Weilheim am 29.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Einleitung des

Bebauungsplan-Verfahrens „Dillgarten Ost“ gefasst. Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Dürbheimer Straße und der Bahnlinie als Gewerbegebiet (GE) für die Erweiterung der Fa. Werma geschaffen werden.

Zur gefahrlosen Fußgänger- und Fahrradführung wird als Ersatz für die Überbauung der Dürbheimer Straße parallel der Bahnstrecke mit Unterführung der Bahnhofstraße ein neuer Radweg bis zum Dammstraße gebaut werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Mitarbeiter-Stellplätze ist die Überbauung des Werma-Betriebsparkplatzes, nördlich der Bahnhofstraße, mit einem 3-geschossigen Parkhaus geplant.

2 Planerische Ausgangssituation

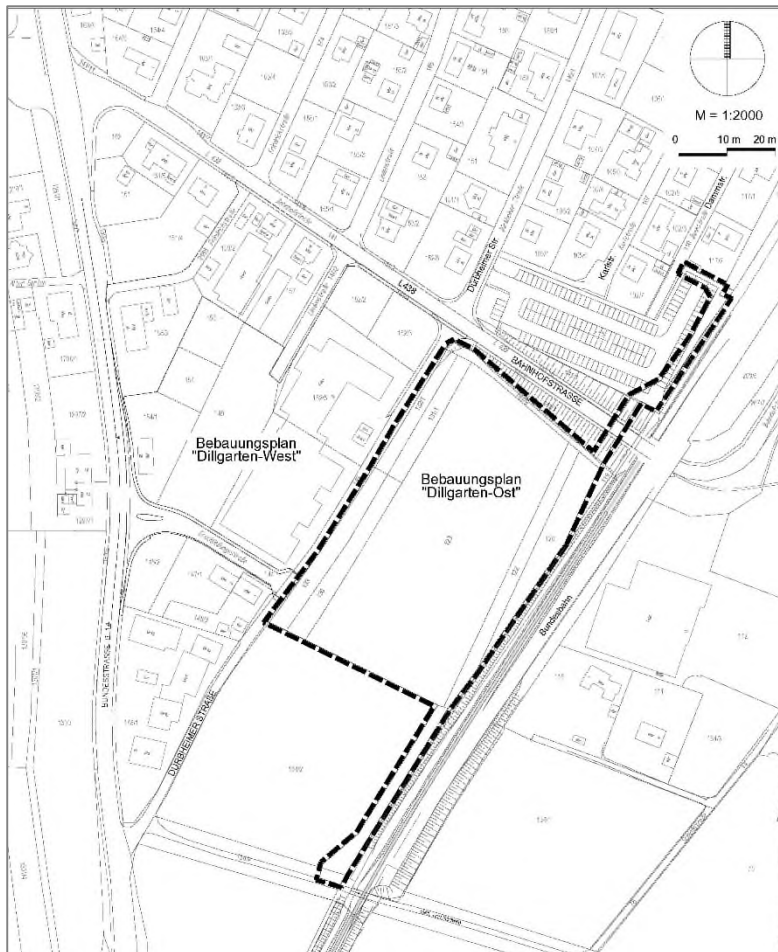
2.1 Plangebiet

Das zur Überplanung anstehende, ca. 2,0 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Riethem. Es liegt mit seinem Gewerbebetriebs zwischen der Dürbheimer Straße und der Bahnlinie, zwischen der Bahnhofstraße und dem bestehenden Radweg von der B 14 zur Schloßstraße.

Nördlich der Bahnhofstraße wird die Fläche des bestehenden Betriebsparkplatzes der Fa. Werma mit einbezogen.

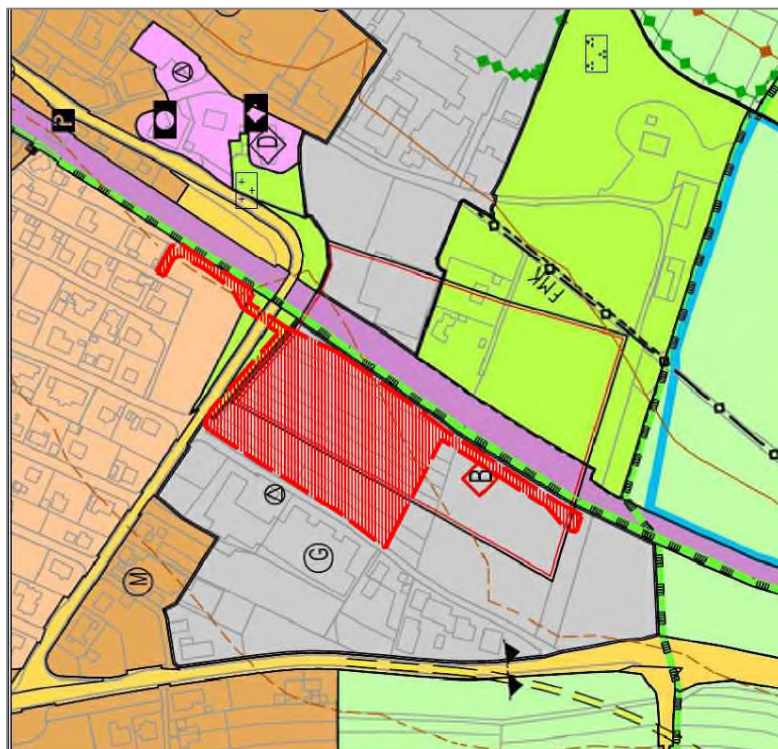


Übersichtsplan Lage des Plangebietes



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dillgarten Ost“ in der Entwurfsfassung

2.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP der VG Tuttingen mit Lagedarstellung des Planbereichs „Dillgarten-Ost“ in der Entwurfsfassung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen ist die Fläche des Planungsraumes als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit den geplanten Nutzungen GE – Gewerbegebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene neue Radwegtrasse wird nach Norden über den bestehenden Betriebsparkplatz der Fa. Werma bis zur Dammstraße im Innenbereich (§ 34 BauGB) planungsrechtlich gesichert.

Dem Entwicklungsgebot Bebauungsplan – Flächennutzungsplan wird somit insgesamt entsprochen.

2.3 **Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird in der ersten Phase als Bebauungsplan-Vorentwurf zur Klärung der Rahmenbedingungen mit den zu beteiligenden Behörden und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt.

In der nachfolgenden Entwurfsphase wird das Plangebiet geteilt und mit zwei Einzel-Bebauungsplänen weitergeführt:

- Bebauungsplan „Dillgarten Ost“
Regel-Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt
- Bebauungsplan „Parkhaus Dillgarten“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

2.4 **Berücksichtigung der Umweltbelange**

2.4.1 **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) ergeben sich Vorschriften für den besonderen Artenschutz (besonders und streng geschützte Arten). Diese artenschutzrechtlichen Belange sind bei Eingriffen grundsätzlich zu prüfen.

Für das Plangebiet „Dillgarten Ost“ wurde durch das Büro Faktor Grün eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (Anlage) mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden von Mitte März bis Ende Juni 2023 sechs Begehungen durchgeführt. Revierkartierungen erfolgten in Anlehnung an die Methodik von SÜDBECK et al. (2005).

Es wurden insgesamt 17 Vogelarten im Untersuchungsgebiet registriert. Mindestens acht von ihnen kommen als Brutvögel entweder im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung vor, ein Brutnachweis gelang jedoch nicht. Neun Arten wurden als Nahrungsgäste ohne Hinweise auf Reviere beobachtet.

Planungsrelevante Arten (Feldsperling, Goldammer, Turmfalke) konnten im Vorhabensbereich nur als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler festgestellt werden. Der Haussperling (*Passer domesticus*) brütet westlich angrenzend an den Südteil des Plangebiets am Gebäude der Fa. WERMA Signaltechnik. Ein mutmaßliches Vorkommen der Goldammer (*Emberiza citrinella*) befand sich östlich der Bahnlinie.

Aus fachgutachterlicher Sicht entsteht für ein potenziell östlich der Bahnlinie gelegenes Revier der Goldammer keine signifikante Betroffenheit durch das Vorhaben. Sowohl im unmittelbaren Umfeld des Reviers als auch darüber hinaus befinden sich geeignete Nahrungsflächen.

Unter Beachtung der in der speziellen Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen stehen der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen (vgl. Umweltbericht, ANL 2, Fachgutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Goldammer (*Emberiza citrinella*) außerhalb des Plangebiets, faktorgruen, Stand

28.06.2024). Für Brutvögel ist eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 im Weiteren nicht erforderlich.

Fazit

Im Plangebiet wurden keine planungsrelevanten Brutvögel festgestellt. Das vorhabenbedingte Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann somit für die Vogelarten ausgeschlossen werden; die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

Reptilien

Aufgrund der außerordentlich kühlen und regnerischen Frühjahrswitterung (mit Bodenfrost bis in den April) konnten Reptilien nur von Anfang Mai bis Ende Juni 2023 kartiert werden. Bei insgesamt vier Begehungen wurden dabei potenziell geeignete Habitats (v.a. trockene Säume, Böschungen, Ränder von Gleisanlagen) erfasst. Neben der visuellen Erfassung wurde dabei auch auf das typische „Eidechsenrascheln“ geachtet.

Während der Begehungen konnten keine Reptilien beobachtet oder anderweitig nachgewiesen werden. Die Habitatstrukturen bieten offenbar unzureichende Voraussetzungen für ein Vorkommen dieser Artengruppe. Die Böschungen sind durch Gräser und Stauden (z.T. Dominanzbestände Brennnessel, Zackenschötchen) teilweise stark verdichtet.

Für Reptilien ist eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 im Weiteren nicht erforderlich.

Fazit

Im Plangebiet wurden keine Vertreter der Artengruppe festgestellt. Das vorhabenbedingte Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann somit für die Reptilien ausgeschlossen werden; die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

2.4.2 Umweltbericht

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Dazu liegen als „Entwurf“ folgende Ergebnisse vor:

Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der grünordnerischen Konzeption werden folgende Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan übernommen:

M1: Außenbeleuchtung

M2: Wasserdurchlässige Beläge

M4: Fläche für Verkehrsgrün

M5: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

M6: Begrünung der Retentionsflächen

Ausgleichsbilanzierung

In der Phase des Bebauungsplan-Entwurfs wird folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt:

Gesamtbilanz nach Ökopunkten

Insgesamt ist mit einem erheblichen Ökopunktedefizit für die Bodenfunktions- und Biotoptypenverluste zu rechnen. Dies unter Berücksichtigung der Ausweisung von einer Retentions- / und Versickerungsfläche „R“ (inkl. Entwicklung einer Hochstaudenflur und einem Landschilf-Röhricht-Bestand sowie weiteren umfangreichen Baumpflanzungen) und der grünordnerischen Gestaltung der restlichen nicht überbaubaren Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden für den Bereich der gewerblichen Entwicklungsfläche im Umfang von **152.543** Ökopunkten sowie für den geplanten Neubau des öffentlichen Rad- und Fußwegs im Umfang von **28.462** Ökopunkten notwendig.

Dies entspricht einem Gesamtdefizit von **-181.005** Ökopunkten. Der Ausgleich des ÖP-Defizits erfolgt über den Zukauf von ÖP über die Flächenagentur Baden-Württemberg.

Fazit:

Durch den Bebauungsplan „Dillgarten Ost“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des internen Ausgleichs verbleiben für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild und Erholung jedoch keine bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verbleibt hingegen ein erheblicher Eingriff, der plangebietextern ausgeglichen werden muss. Das vorhandene Ökopunktedefizit wird durch den Zukauf von Ökopunkten bei der Flächenagentur Baden-Württemberg ausgeglichen. Eine Beschreibung der Maßnahmen wird zum Satzungsbeschluss im vorliegenden Umweltbericht ergänzt.

2.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch das geplante Gewerbegebiet hervorgerufenen Emissionen der gewerblichen Nutzung in Bezug auf die schutzbedürftige Bebauung der Ortslage von Riethem, wurde für das Bebauungsplangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Betriebs und die Schallimmissionen auf das Plangebiet umfassend zu beurteilen.

Zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte sind folgende organisatorische und bauliche Maßnahmen erforderlich:

Gewerbe: Mit dem Betriebskonzept, Anforderungen und Maßnahmen werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht ist das Plangebiet für die Nutzung als Gewerbegebiet geeignet.

Verkehr: Durch den Schienenverkehr treten in Teilen des Plangebiets Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Grenzwerte auf, so dass hier Maßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der Reflexionen an den zulässigen Gebäudekörpern im Plangebiet sind Maßnahmen zur Minderung von Schallreflexionen vorzusehen.

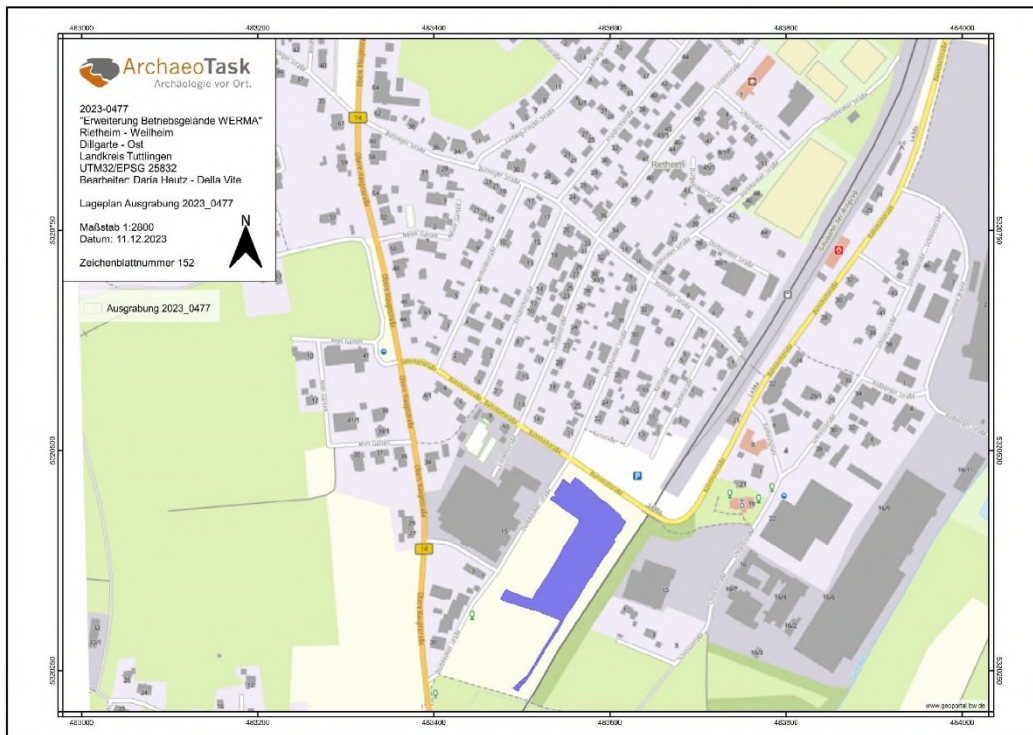
2.6 Archäologische Untersuchungen

Das Baugrundstück für das Gewerbegebiet und den Radweg liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (Denkmallisten-Nr. 6). Bei Baumaßnahmen in direkter Nachbarschaft des Baugrundstücks wurden 1913 und 1928 wiederholt frühmittelalterliche Gräber wie folgt entdeckt und dokumentiert:

Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, waren archäologische Rettungsmaßnahmen erforderlich.

Dazu wurde ein öffentlich-rechtlicher Investorenvertrag zwischen dem Landesdenkmalamt und der Fa. Werma (Vorhabenträger) geschlossen.

Die Rettungsmaßnahmen wurden zwischen September und November 2023 durchgeführt und abgeschlossen. Dazu liegt ein abschließender Grabungsbericht der Fa. ArchaeoTask vom 12.12.2023 vor.



Lage der Grabungen 2023 – westlich befindet sich die Fa. Werma

3 Planungskonzept

3.1 Betriebserweiterung Fa. Werma

Die Fa. Werma ist in den letzten 5 Jahren mit ihrem Umsatz um ca. 20 % gewachsen.

Angestrebt wird durch einen abschnittsweisen Ausbau des Firmengeländes die Anzahl der Mitarbeiter bis 2040 auf 400 – 500 zu erhöhen.

Nach erfolgtem Erwerb noch fehlender Flächen soll nun der östlich angrenzende Bereich des bestehenden Betriebsgeländes bis zur Bahnlinie für die Betriebserweiterung bebaut werden.



Blick von Süden auf das Betriebsgelände Fa. Werma

Folgende bauliche Nutzungen des Gewerbegebietes sind geplant:

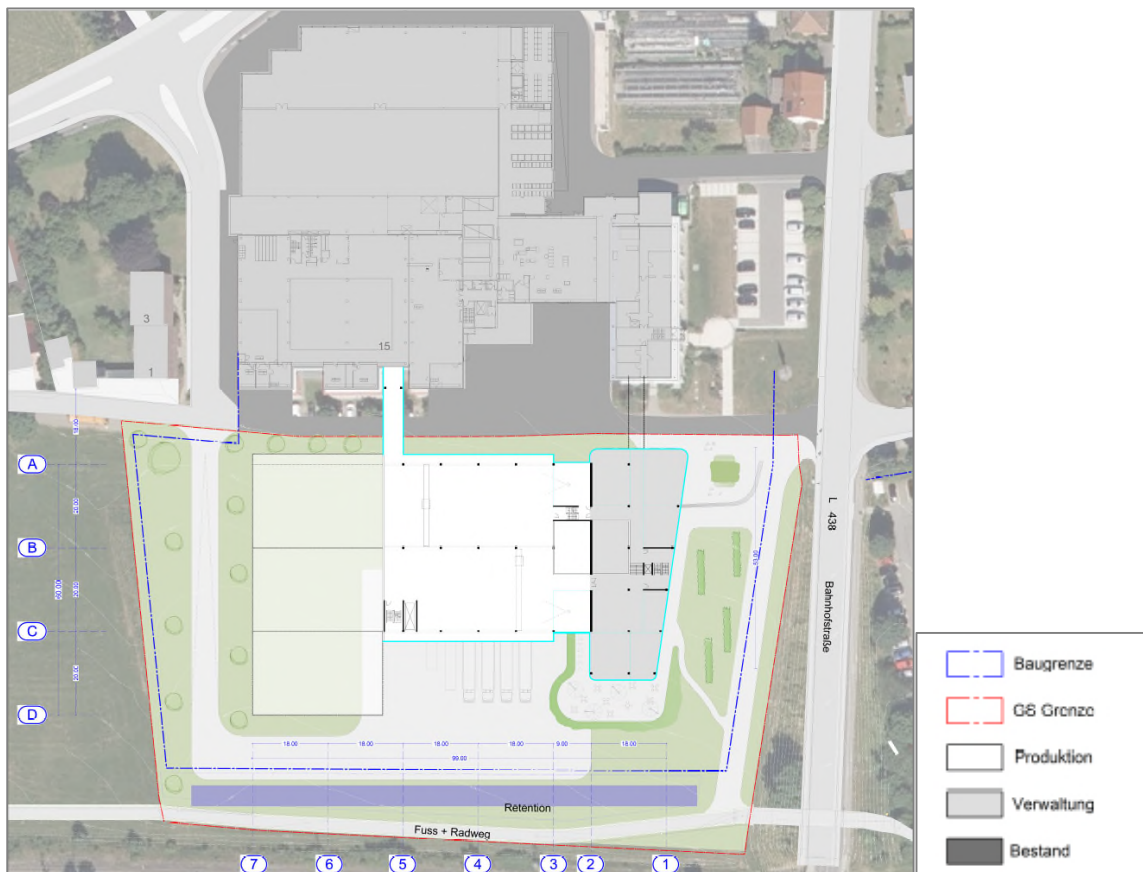
- Verwaltung mit Kantine
- Empfang, Logistikhof, Logistikbereich
- Montage und Kunststoff-Fertigung

Die vorgesehenen Gebäudehöhen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Dillgarten West“.

Erschließungskonzept



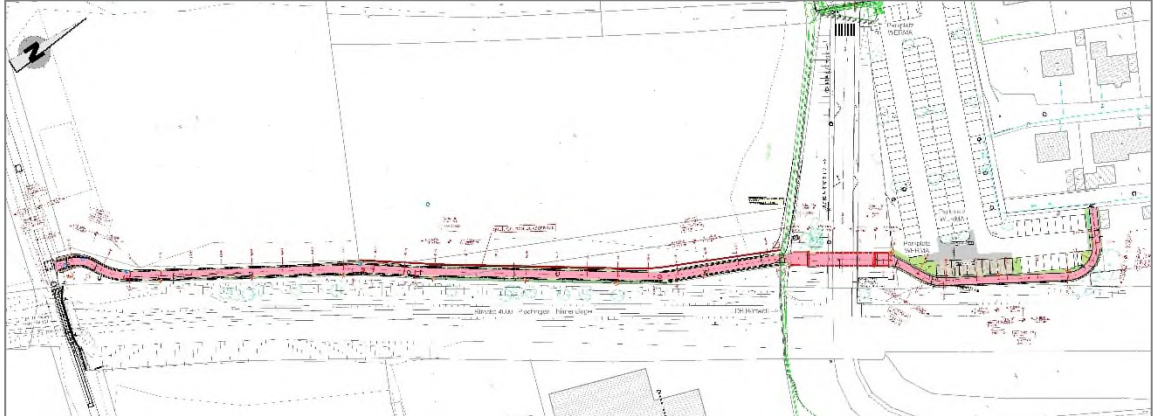
Bebauungskonzept Gewerbe



3.2 Fuß- und Radweg

Zur gefahrlosen Fußgänger- und Fahrradführung soll als Ersatz für die Überbauung der Dürbheimer Straße parallel der Bahnstrecke mit Unterführung der Bahnhofstraße ein neuer Radweg bis zur Dammstraße gebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der öffentlich geförderten Radwegverbindung.



3.3 Entwässerungskonzept

3.3.1 Kanalisation

Mischwasserkanal

Die Dürbheimer Straße soll entlang des Betriebsgrundstücks der Firma WERMA als öffentliche Straße aufgelassen und dem Betriebsgelände zugeschlagen werden. Der hier verlaufende Mischwasserkanal soll als öffentlicher Kanal aufgegeben und in diesem Bereich zum Privatkanal werden.

Das Mischwasser aus der Bahnhof- und Dürbheimer Straße wird durch einen neuen öffentlichen Kanal (Ersatzneubau) abgeleitet, der zunächst entlang der Straßenböschung der L 438a nach Osten und dann parallel zur Bahnlinie nach Süden zum Geh-/Radweg zur Schlossstraße führt.

Der Ersatzneubau dient auch als Vorflut für das Schmutz- und für belastetes Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Dillgarten Ost. Der Ersatzneubau wird kurz vor der Eisenbahnüberführung am Kanal im Geh-/Radweg zur Schlossstraße angeschlossen.

Mit dem Ersatzneubau des Mischwasserkanals aus der Dürbheimer Straße entfällt der bestehende Mischwasserkanal, der heute von Nord nach Süd parallel zur Bahnlinie verläuft. Dessen Abwasser fließt dann durch den Ersatzneubau zur Bahnüberführung.

Regenwasserkanal

Parallel zum Ersatzneubau wird auch ein neuer Regenwasserkanal gebaut. Durch diesen Kanal wird Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Dillgarten, nach Retention und Versickerung, abgeleitet werden.

3.3.2 Innere entwässerungstechnische Erschließung

Für die Niederschlagsentwässerung des 2017 fertiggestellten neueren Gebäudeteils der Firma Werma im Gebiet „Dillgarten West“ wurde ein Regenwasserkanal gebaut, der am Mischwasserkanal in der Dürbheimer Straße angeschlossen ist. Im Zuge der Bebauung des Gewerbegebiets „Dillgarten Ost“ wird der Anschluss am Mischwasserkanal aufgegeben, der Regenwasserkanal verlängert und das Niederschlagswasser zur dort vorgesehenen Retentions- und Versickerungsanlage abgeleitet.

Parallel zu diesem Mischwasserkanal liegt entlang der Gebäudesüdseite der Firma WERMA eine Dränageleitung, durch die Schichtwasser aus dem westlichen Bereich der bestehenden Bebauung abgeleitet wird. Diese Dränage wurde an einem vorhandenen Schacht (17070413) angeschlossen, der vermutlich zum Mischwasserkanal in der Dürbheimer Straße entwässert.

Dränagewasser in den Mischwasserkanal einzuleiten ist nicht zulässig (Fremdwasser). Wir schlagen vor, im Zuge des Kanalneubaus zur Retention / Versickerung die Dränageleitung bis zum geplanten öffentlichen Regenwasserkanal beim Geh-/Radweg weiterzuführen.

Der Anschluss am Regenwasserkanal der Firma WERMA ist nicht möglich, da das Dränagewasser dann in die Retention / Versickerung gelangen, diese dauerhaft vernässen und dadurch schädigen würde.

3.3.3 Niederschlagswasserbehandlung

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet soll zentral in einer nichtöffentlichen Anlage zurückgehalten und versickert werden. Die kombinierte Retentions- und Versickerungsanlage liegt linienförmig parallel zum geplanten Geh-/Radweg.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt durch eine Oberbodenpassage, wodurch auch die Behandlung gewährleistet ist.

Für die Größe der Retentions- und Versickerungsanlage sind folgende Faktoren bestimmend:

- Niederschlag
- Größe und Beschaffenheit der angeschlossenen Entwässerungsfläche
- Bemessungskehrzeit
- Versickerungsleistung des Oberbodens und des Untergrundes
- Größe und Form der für die Anlage zur Verfügung stehenden Grundfläche
- Einstautiefe und Beckentiefe

Die für die Retention zur Verfügung stehende Fläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Für die Berechnungen wurde die Gesamtgröße der Anlage mit ca. 700 m² angesetzt.

Einstautiefe für Retentionsvolumen

Die Dauer in der die Anlage eingestaut ist, hängt von der gewählten Einstautiefe ab. Je geringer die Einstautiefe, um so kürzer die Einstauzeit (bei gleicher Grundfläche). Kurze Einstauzeiten sind für das Überleben des Bewuchses im Becken essenziell. Daher wird eine möglichst kleine Einstautiefe angestrebt.

Die Einstautiefe wurde, mit der zur Verfügung stehenden Beckenfläche, in verschiedenen Rechengängen in den Grenzen von 0,3 m bis 1,0 m optimiert.

3.3.4 Wasserschutzgebiet „Faulenbach“

Die Baufläche liegt im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserschutzgebiets „Faulenbach“. Die Schutzzone II beginnt ca. 40 m südlich der Bahnüberführung des Geh-/Radwegs zur Schlossstraße.

3.3.5 Hydrologie / Grundwasser

Das Areal liegt im Einzugsbereich des ca. 400 m südlich liegenden Tiefbrunnens Rietheim. Dieser Brunnen fördert Grundwasser für Trinkwasserzwecke aus dem zweiten Grundwasserstockwerk, den Ureschachsottern. Sie sind in der Talmitte durch eiszeitliche Seeablagerungen vom ersten Grundwasserstockwerk im Hangschutt und in den jüngeren Talablagerungen getrennt.

Die im B-Plan Dillgarten Ost ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche schließt westlich an den geplanten Geh-/Radweg an. Die Sohle der Fläche wird voraussichtlich mindestens 15 Meter von der Gleismitte der benachbarten Bahnlinie entfernt sein.

Nach Einschätzung des Gutachters wird das in einer Retentions- und Versickerungsanlage versickernde Wasser den Grundwasserspiegel bereits vor dem Bahndamm erreichen, so dass keine Bereiche bewässert werden, die nicht ohnehin im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels liegen.

3.3.6 Starkregen

Das Baugebiet Dillgarten liegt am südlichen Ortsrand von Rietheim, innerhalb der geschlossenen Ortslage, und grenzt westlich an die Bahnlinie Singen – Stuttgart.

Im Planungsbereich Dillgarten liegt die Bahnlinie in Dammlage. Talseitig verläuft bahnparallel ein Entwässerungsgraben, der in Richtung Süden entwässert. Im Bereich des südlich gelegenen Wegs 134/4 gibt es eine Bahnunterführung, die im Geländetiefpunkt liegt. Diese Unterführung (Sohlhöhe NN+ 679 m) bildet die Vorflut für das Oberflächenwasser aus dem westlich anschließenden Einzugsgebiet der Ortslage, sowie vom Außengebiet.

Das Baugebiet Dillgarten ist nicht durch Starkregen gefährdet.

Der Planbereich liegt weit außerhalb vom Überschwemmungsgebiet des Faulenbachs.

Wenn bei außergewöhnlich starken Niederschlagsereignissen Wasser aus dem Einzugsgebiet oberflächlich abfließt, ist durch den vorhandenen Bahngraben und die vorhandene Unterführung am Geländetiefpunkt eine natürliche Vorflut zum Faulenbach vorhanden.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird so gewählt, dass oberflächlich abfließendes Wasser keinen Schaden anrichten kann.

Festsetzungen gegen Starkregen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das als Gewerbegebiet festgesetzte Planareal soll für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes zur Verfügung stehen. In der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans ist diese Entwicklung bereits berücksichtigt.

Mit dem Ausschluss der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, Tankstellen, sowie Einzelhandelsbetrieben, werden weitere Differenzierungen der zulässigen Nutzungen vorgenommen, um mögliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte in Bezug auf umliegende Wohnnutzungen auszuschließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (Gewerbegebiet 0,8, SO-Gebiet 0,8) orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Festsetzungen unterstützen somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ermöglichen eine effiziente Baulandnutzung und schaffen damit auch eine große Flexibilität für die gewerbliche Erweiterung.

Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden und zugleich eine effiziente Nutzung der Bauflächen ermöglicht werden.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Höhenvorgaben aus der Bauplanung, unter Ausnutzung des vorhandenen Geländeprofiles.

Obere Bezugshöhen der geplanten Gebäude sind die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Dillgarten-West“ mit 702,00 m und 704,00 m über Normal Null und der Kirchtumshöhe von Rietheim mit 703,14 m ü.NN.

Mit der Betriebserweiterung ist insgesamt eine deutliche Verdichtung der Baustruktur und der Kubaturen im Planbereich verbunden, die den städtebaulichen Zielsetzungen im Planbereich bzw. der konkreten gewerblichen Entwicklung geschuldet ist.

Als Bezugshöhen zur Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen wurden „NN-Höhen“ festgesetzt. Damit wird ein eindeutiger Höhenbezug der Gewerbebebauung zum Gelände hergestellt. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Maße zur Kontrolle der Festsetzungen.

Als unterer Höhen-Bezugspunkt für die Gewerbebauten gilt 681,00 m ü.NN für das Kellergeschoss.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Erweiterungsbereich soll die gewerbliche Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung nicht unangemessen eingeschränkt werden. Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise (Gebäuelängen auch über 50 m) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich an den Mindestmaßen des Nachbarrechts.

4.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für den Fuß- und Radverkehr wird entlang der Bahnlinie mit Unterführung der Bahnhofstraße eine neue Verbindung von der Dürbheimer Straße bis zum Dammstraße gebaut.

Dies dient der Förderung der nicht motorisierten Mobilität und Sicherung der Schulwege.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Artenschutz

Die Festsetzung zum Artenschutz ergibt sich aus der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung.

Grünordnerische Festsetzungen

M1 – Außenbeleuchtung

Die Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen. Im Umfeld des Gewerbegebietes ist eine verstärkte Beleuchtung zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet am Ortsrand, weshalb ein erhöhtes Vorkommen von Insekten im Umfeld des Plangebietes zu erwarten ist.

M2 – Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung soll die anlagebedingte Versiegelung reduzieren und die Versickerung von Regenwasser und Grundwasserneubildung begünstigen.

M4: Fläche für Verkehrsgrün

Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Ortsbild und Lokalklima aus und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

M5: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Mit den Maßnahmen soll die Durchgrünung der Gewerbefläche gewährleistet werden. Bäume, aber auch andere Gehölze, wirken kleinklimatisch, dienen der Luftreinigung und stellen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Sie sind ein wesentlicher Beitrag zur Aufenthaltsqualität auf der Fläche und werten das Orts- und Landschaftsbild auf.

M6: Begrünung der Retentionsflächen

Die Maßnahme dient der Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Ergebnisse der noch durchzuführenden Schallschutzuntersuchungen werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen festgesetzt

4.7 Versorgungsflächen

Die Festsetzung sichert die Flächen und Maßnahmen zum Bau der erforderlichen öffentlichen Strom-Infrastruktur.

4.8 Leitungsrechte

Die im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebiets für die jeweiligen Leitungsträger.

5 Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die gestalterischen der Dachformen sind grundsätzlich freigestellt, um eine ausreichende Flexibilität in der Dachgestaltung zu ermöglichen, insbesondere auch in Bezug auf eine Nutzung solarer Energien.

Wasserschädliche Materialien als Dacheindeckung sind nicht zulässig, um einen ausreichenden Schutz des Grundwassers zu sicherzustellen.

5.1.2 Dachaufbauten

Zur Förderung der erneuerbaren Energien sind Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig.

Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Ortsbild negativ zu beeinflussen.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Informationstafeln mit wechselnden Lichteffekten, Laser oder schnell wechselnder Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig. Dadurch sollen negative optische Einflüsse auf den Umgebungsbereich sowie Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit verhindert werden.

5.3 Gestaltung der un bebauten Flächen

Reine Schotter- bzw. Kiesflächen zur Gartengestaltung sind ausdrücklich unzulässig um negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt, auf das Nahrungsangebot für Insekten und auf die lokalklimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Flächenerwärmung zu verhindern. Die un bebauten Flächen sind daher als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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 0,80 m nicht überschreiten. Zusätzlich erforderliche Geländeanpassungen können ggf. mit einer Neigung von maximal 1:2 geböscht werden.

6 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 19.744 m², die sich in folgende geplante Nutzungen unterteilt

Flächennutzung	m²	%
Nettobauland:		
- Gewerbegebiet (GE)	13.898	87,7
Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- + Radweg	1.880	11,9
Öffentliche Grünfläche	63	0,4
Bruttobauland	15.841	100,0

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

29.03.2023	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss B-Plan Verfahren „Dillgarten Ost“
13.04.2023	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
07.05.2024	Gemeinderat – Zustimmung zum Bebauungsplan-Vorentwurf
16.05.2024	Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung
21.05.2024	frühzeitige öffentliche Auslegung sowie frühzeitige Beteiligung der
21.06.2024	Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
23.07.2024	Gemeinderat – Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss
.....	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
.....	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen
.....	Träger öffentlicher Belange
.....	Gemeinderat – Abwägung und Satzungsbeschluss
.....	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Beteiligungsverfahren / Abwägung der Belange

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.05.2024 bis 21.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Im selben Zeitraum erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Anregungen zur Planung aus der Öffentlichkeit wurden vorwiegend zum Sondergebiet (So) Parkhaus vorgebracht.

Eine Abwägung dazu erfolgt im eigenständigen Bebauungsplan „Parkhaus Dillgarten“ zu einem späteren Zeitpunkt. Für den Bebauungsplan „Dillgarten Ost“ sind diese Anregungen gegenstandslos.

Die Anregung Ziffer 20 – Bürger A – zur öffentlichen Widmung der „Werma-Straße“ zwischen B14 und der Dürbheimer Straße wird durch die Gemeinde aufgenommen und geprüft.

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der Abwägungstabelle (Anlage) zusammengefasst und wurden in die Entwurfsfassung übernommen.