



**STADT  
TROSSINGEN**

**ZWECKVERBAND  
INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET  
NEUEN**



**GEMEINDE  
DURCHHAUSEN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**Interkommunales Gewerbegebiet**

**>>Neuen III<<**

**ENTWURF**

# **Begründung**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>
2.1	Allgemein
2.2	Bedarfsermittlung
2.3	Alternativenprüfung
2.4	Zweckverband

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>3.</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahrensweg</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Lage; derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Fußwege
7.5	Grünordnung
7.6	Forstwirtschaftliche Belange
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>10.</b>	<b>Geologie</b>
10.1	Geologische Situation
10.2	Archäologische Denkmalpflege
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
11.1	Dachformen, Dachneigungen
11.2	Regenerative Energien, Äußere Gestaltung von Gebäuden
11.3	Einfriedungen
11.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
11.5	Werbeanlagen
<b>12.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
12.1	Flächenbilanzierung
12.2	Grundflächenzahl
<b>13.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

# 1. ALLGEMEINES

Im Jahre 2008 haben Trossingen und Durchhausen einen Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ gegründet. Ziel dieses Zweckverbandes war vor allem die gemeinsame, interkommunale gewerbliche Zusammenarbeit und Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets „Neuen“.

2009 wurde der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ rechtskräftig, in den Folgejahren wurde dann das Gewerbegebiet erschlossen. Mit der Neuansiedlung der Firma MS GmbH im Jahre 2014 wurden die letzten Flächen in diesem Gebiet veräußert, so dass der Zweckverband keine weiteren Flächen mehr im Angebot hat. Gleichermäßen wurden in beiden Mitgliedsgemeinden weitere gewerbliche Flächen veräußert, so dass in Trossingen keine kommunalen Gewerbeflächen mehr zu Verfügung stehen und in Durchhausen nur noch wenige.

Aus diesem Grund haben sich die beiden Mitgliedsgemeinden, vertreten durch den Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“, dazu entschlossen, die interkommunale Gewerbeentwicklung durch eine Erweiterung des Gewerbegebiets auszuweiten.

Die Stadt Trossingen mit ihrem Stadtteil Schura ist im Landesentwicklungsplan 2002 und in der Ausdifferenzierung der Zentralen Orte des Regionalplans 2003 (Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg) als Unterzentrum ausgewiesen. In den letzten 5 Jahren ist die Bevölkerung stetig gewachsen und liegt aktuell knapp über 16.000 Einwohnern. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts ist bis 2030 mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auf über 17.000 zu rechnen. Für die 2 Verbandsgemeinde Durchhausen ist die Einwohnerzahl ebenfalls nahezu konstant geblieben bei ca. 930 Einwohnern. Die Vorausschätzungen sehen hier ebenfalls eine Abnahme auf ca. 870 vor.

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2002) und der Regionalplan 2003 beinhalten für den Raum Trossingen folgende Aussagen:

1. Trossingen ist Unterzentrum und gehört zum Verdichtungsraum im ländlichen Raum.
2. Trossingen und Durchhausen gehören zum Regionalverband Schwarzwald – Baar – Heuberg. Deren Entwicklung ist so zu fördern, dass dessen räumliche Nutzung durch den Ausbau von vielfältigen und krisenfesten, nicht landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, verbessert wird.
3. Die Zahl der Einwohner muss gehalten werden.

Damit ist der Verwaltungsraum Trossingen, zu dem auch Durchhausen gehört, gleichermaßen zu behandeln. Die Stadt Trossingen ist seit Jahren Sitz der renommierten Musikhochschule und somit ein kulturelles Zentrum in der Region und im Land.

In den vergangenen Jahren hat sich Trossingen wieder als Gewerbestandort etabliert. Dies ist vor allem auch in der Entwicklung der sozialversicherungs-

pflichtigen Arbeitsplätze erkennbar. Waren im Jahre 2008 noch 3.733 solcher Arbeitsplätze vorhanden, sind es im Jahr 2017 bereits 4.719 (Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg). Dies entspricht einem Zuwachs von 26 % in 9 Jahren.

In Durchhausen ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze nicht so rasant wie in Trossingen, allerdings konnte auch hier die Zahl von 250 auf 278 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze gesteigert werden (11,2 % in 9 Jahren).

Diese Parameter zeigen eine deutliche Tendenz, dass Trossingen und Durchhausen als Wirtschaftsstandorte eine große Rolle in der Region spielen.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **2.1 Allgemein**

Die Stadt Trossingen und die Gemeinde Durchhausen sehen sich seit Jahren einer konstant hohen Nachfrage an Gewerbeflächen gegenüber. Der Bestand an Reserveflächen in den bestehenden Gewerbegebieten ist so in der Vergangenheit stark geschrumpft und beträgt aktuell, für beide Gemeinden, nur noch 0,2 ha (siehe beiliegende Anlage 1: Bedarfsanalyse).

Die Stadt Trossingen verfügt derzeit über keine gewerblichen Flächen im FNP mehr, welche entwickelt werden könnten.

Abgesehen vom geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen verbleibt der Gemeinde Durchhausen als gewerbliche Baufläche im FNP 2020 allein die Gewerbebaufläche „Eglisau“. Das eine Brutto-Baufläche von 3,6 ha umfassende Gebiet befindet sich jedoch vollständig in Privatbesitz und kann kurzfristig nicht verfügbar gemacht werden. Durch die Nähe zu besiedelten Bereichen, vor allem dem Wohngebiet „Breitwiesen“ und die Nähe zum Schönbach, sind Einschränkungen bei der Erschließung und in der Art der baulichen Nutzung zu erwarten.

Die Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets Neuen stellt für beide Gemeinden die einzige Möglichkeit für eine substantielle zukünftige gewerbliche Entwicklung dar.

Aktuell sind erneut Interessenten für gewerbliche Bauflächen vorstellig geworden. Um deren Interesse nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, ist es erforderlich schnellstmöglich die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu schaffen.

Nach Grundsatz 2.4 des Regionalplans sind interkommunale Gewerbegebiete als Schwerpunkt der gewerblichen-industriellen Entwicklung vor allem auch dort anzusiedeln, wo durch eine Konzentration auf einen gemeinsamen Schwerpunkt Siedlungserweiterungen an anderer Stelle vermieden werden können.

## **2.2 Bedarfsermittlung**

In der Anlage 1 zu dieser Begründung wurden im Rahmen des parallel laufenden FNP-Verfahrens „FNP 2020 – 3. Fortschreibung – Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III“ der Bedarf und die Entwicklung der gewerblichen Flächen aufgestellt und zusammengefasst.

Aus dieser Bedarfsanalyse kann man entnehmen, dass die Stadt Trossingen und die Gemeinde Durchhausen zusammen einen Bedarf an gewerblichen Flächen von ca. 35,7 ha haben. Durch die teils massiven Überhänge in den Verbandsgemeinden Gunningen und Talheim reduziert sich dieser anrechenbare Bedarf von Trossingen und Durchhausen auf ca. 25,4 ha (vgl. Plausibilitätshinweise für die Ausweisung von Bauflächen, Land Baden-Württemberg). Auf diesem Bedarfsansatz basiert der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“. Hierbei ist speziell auch zu beachten, dass durch den Bebauungsplan „Neuen III“ auch Flächen überplant werden, die bereits im Bebauungsplan „Neuen II“ beinhaltet waren. Wenn man diese Flächen herausrechnet (siehe Ziffer 12.1) **dann werden insgesamt ca. 26,0 ha Bruttogewerbeflächen (inkl. Retention, Straßen und Wege) überplant. Damit ist die Neuausweisung ca. 10,0 ha unter dem Bedarfsansatz für die Stadt Trossingen und die Gemeinde Durchhausen (Mitglieder des Zweckverbands) und in etwa gleich dem Bedarf der Mitglieder der gesamten Verwaltungsgemeinschaft.**

## **2.3 Alternativenprüfung**

Im Rahmen des FNP-Verfahrens wurden zahlreiche Alternativstandorte untersucht.

Bei der Prüfung von Alternativstandorten zum Plangebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ ist zunächst die Fragestellung wesentlich, ob es zumutbar ist und im öffentlichen Interesse liegt, den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben in Trossingen und Durchhausen weitere Bewirtschaftungsflächen für gewerbliche Zwecke zu entziehen.

Besonders in Trossingen musste die Landwirtschaft in der Vergangenheit erhebliche Flächenverluste hinnehmen. Hauptursache war die enorme städtebauliche Entwicklung bei einer vergleichsweise kleinen Gemarkungsfläche. Vom Flächenverlust betroffen, sieht sich die Landwirtschaft einem wirtschaftlich notwendigen Anpassungsprozeß ausgesetzt, welcher von den Betrieben umfangreichere Bewirtschaftungsflächen und größere Wirtschaftseinheiten abverlangt. Nur so ist eine rentable Betriebsführung möglich. Für die Kommunalpolitik ist die Sicherung der Vollerwerbsbetriebe elementar wichtig. Folge der Veränderung in der Landwirtschaft ist ein permanent zunehmender „Landhunger“ seitens landwirtschaftlicher Betriebe. In beiden Gemeinden besteht eine sehr hohe und anhaltende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Pacht- und Kaufflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des „FNP 2020“ sowie des „FNP 2020 – 3. Fortschreibung – Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III“ „hat die VG Trossingen in der Abwägung den Belangen der Landwirtschaft und der Landschaftsentwicklung eine hohe Priorität eingeräumt.

In der Alternativprüfung zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Trossingen und der Gemeinde Durchhausen wurden insgesamt 9 Flächen in Trossingen (und Schura) sowie Durchhausen untersucht. In der Anlage 2 zu dieser Begründung wurde diese Alternativprüfung ausführlich beschrieben.

Die Flächen wurden auf Tauglichkeit für eine großflächige gewerbliche Nutzung hin untersucht. Diese Untersuchung ergab, dass 7 Flächen für gewerbliche Entwicklung nicht geeignet (I, II, III, V, VI, VII und VIII) und 2 Flächen hervorragend für dafür geeignet (IV und IX) sind.

Die Fläche IV lässt sich allerdings zur Zeit nicht aktivieren, da der sich im Gebiet befindliche landwirtschaftliche Betrieb unlängst investiert hat und die Flächen unbedingt benötigt. Aus diesem Grund kommt die Untersuchung auch zum Ergebnis, dass die Planung am jetzigen Standort „Neuen III“ als unvermeidlich bewertet werden kann und dass das Gebiet IX im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde angeregt, dass der Bedarf des GE Neuen III auch im Kontext zur Ausweisung eines regionalen Gewerbegebiets im Raum Sulz a.N. gesehen werden müsste, welches nach Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg eine Flächen von ca. 140 ha (inkl. Ausgleichsflächen) vorsieht.

Allerdings ist das regionale Gewerbegebiet Sulz a.N. auch explizit „für die Ansiedlung eines regionalbedeutsamen gewerblichen Betriebes als „Vorranggebiet für Gewerbe“ festgelegt. Der Standort wird damit von Nutzungen, die einer gewerblichen Ansiedlung entgegenstehen können, freigehalten. In der Begründung wird definiert, dass die Gesamtgröße des Standorts mindestens 50 ha beträgt. Das Regionale Gewerbegebiet soll für die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs mit hohem Flächenbedarf vorgehalten werden. Es ist für einen Großbetrieb vorgesehen, dessen Ansiedlung in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten der Region nicht möglich ist.

Aus diesem Grunde kann dieses Gebiet bei der Betrachtung des Bedarfs nicht in Kontext gestellt werden.

## **2.4 Zweckverband**

Zur Umsetzung des raumordnerischen Auftrags der Stadt Trossingen als Unterzentrum, haben die Stadt Trossingen und die Gemeinde Durchhausen einen Zweckverband gegründet. Das Ziel des Zweckverbands lag bei Gründung im Jahre 2008 in der Ausweisung eines „Interkommunalen Gewerbegebiets“. Nachdem diese Flächen nun komplett veräußert wurden, haben sich die Gemeinde Durchhausen und die Stadt Trossingen dazu entschlossen, dass die kommunale Zusammenarbeit auch im Bereich „Neuen III“ fortgeführt werden soll und auch diese Planungen und Entwicklungen auf den Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ übertragen werden sollen.

Die Aufgaben des Zweckverbands sind unter anderem:

1. Der Verband plant, erschließt und vermarktet das >>Interkommunale Gewerbegebiet Neuen III<< (analog zum Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen) und unterhält die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, so-

weit nicht die Stadt Trossingen, die Stadtwerke Trossingen oder die Gemeinde Durchhausen zuständig sind.

2. Der Verband stellt im Sinne von § 205 (1) BauGB einen Planverband dar, der an Stelle der Gemeinde Durchhausen und der Stadt Trossingen die Aufgaben der Bauleitplanung vertritt.

In der öffentlichen Verbandsversammlung des Zweckverbands am 18.07.2016 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ gefasst.

### **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt. Das Plangebiet liegt zwischen der Ortsumgehung Schura (K 5910), der Landesstraße L 432 (Schura-Durchhausen), der K 5918 und der Gemarkungsgrenze zu Tuningen. Durch den Geltungsbereich des Plangebiets werden folgende Flurstücke tangiert bzw. überplant:

**Gemarkung Durchhausen:**

1500,1527/2, 1533, 1523, 1504, 1526, 1525, 1521, 1522, 1527/1, 1527

### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen“ hat am 18.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Im Vorfeld wurde am 15.09.2015 ein Scopingtermin zur Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erstellt und den relevanten Trägern öffentlicher Belange dazu eingeladen.

Unter anderem auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde ein Vorentwurf ausgearbeitet, welcher am 18.07.2016 beschlossen wurde und nachfolgend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB der Bürgerschaft zur Stellungnahme vorgelegt werden soll. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB und der Auswertung aller Stellungnahmen wurde klar, dass der im Westen befindlich Plenterwald sowohl wirtschaftlich als auch forstrechtlich ein großes Hindernis in der Planung darstellt. Aus diesem Grund hat sich der Zweckverband dazu entschlossen, dass das Plangebiet von ursprünglich 35,6 ha auf ca. 25,0 ha

verkleinert werden soll. Hier wurden vor allem die alten und forstrechtlich hochwertigen Bereiche nun ausgespart.

Am 22.11.2018 hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen II den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Parallel dazu sollen auch die Behörden und sonstigen TöB von der Auslegung nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt werden. Diese beiden Verfahrensschritte werden nun nachfolgend durchgeführt.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist das Plangebiet zu großen Teilen als "forstwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Parallel zum anstehenden Bebauungsplan-Verfahren wurde 2015 ein FNP-Verfahren gestartet. Im Verfahren zum „FNP 2020 – 3. Fortschreibung – Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III“ wurde bereits frühzeitig die Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Behörden nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen dazu flossen teilweise bereits in den Vorentwurf des BBP ein. Nachdem auch diese Stellungnahmen im BBP-Verfahren vorgelegen sind, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Ausweisung im FNP auf eine Fläche von ca. 25,0 ha reduziert.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des „FNP 2020 – 3. Fortschreibung – Fortschreibung Gewerbeflächen Neuen III“ wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung am 22.11.2018 gefasst, so dass die Vorgaben des Parallelverfahrens nach § 8 BauGB eingehalten sind.

Damit kann derzeit davon ausgegangen werden, dass zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, dieser aus dem FNP entwickelt sein wird. Eine Genehmigung des Bebauungsplans wird nach jetzigem Kenntnisstand dann nicht erforderlich sein.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen II“

## **6. LAGE ; DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet erstreckt sich von der Kreisstraße 5910 (Ortsumgehung Schura) im Norden bis zum „Hasenlochgraben“ im Süden. Im Osten stellt die L 432 bzw. die 110-KV-Leitung parallel dazu die Grenze dar. Das Plangebiet ist nahezu komplett bewaldet. Insgesamt sind die Flächen als ökologisch hochwer-



tig anzusehen (vgl. Anlage Umweltbericht). Gleichmaßen ist auch der Artenschutz im Plangebiet anspruchsvoll (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Topographisch stellt sich das Plangebiet so dar, dass sich zentral mehrere Kuppen befinden, die in Richtung „Hasenlochgraben“ und Kreisstraße 5910 abfallen. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 9 m.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an das vorhandene „Interkommunale Gewerbegebiet Neuen“. Die seinerzeit gefassten Festsetzungen und Beschränkungen werden auch im künftigen „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen III“ aufgenommen und fortgeführt.

Die Bereiche nordöstlich der „Planstraße A“ sollen vor allem für kleiner gewerbliche Betriebe zur Verfügung stehen und werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Alle anderen Bereiche können vor allem auch für größere und große Ansiedlungen angeboten werden. Hier hat sicher der Zweckverband für die Ausweisung von Flächen für Industriegebiet nach § 9 BauNVO entschieden.

Folgende Zulässigkeiten wurden für die einzelnen Bereiche festgesetzt:

#### **a) Gewerbegebiet GE - nach § 8 BauNVO**

Der östliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Dabei hat sich der Zweckverband in der Abwägung entschieden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zuzulassen, gleiches gilt für Vergnügungsstätten. In diesem Abwägungsprozess ist die sinnvolle Ansiedelung in besiedelten Bereichen und innerörtlichen Entwicklungsbereichen ausschlaggebend für den Ausschluss in diesem Plangebiet.

Durch die künftig begrenzten Möglichkeiten der Außenentwicklung für Gewerbe in Trossingen, bedeutet der Ausschluss dieser Nutzungsarten eine wichtige Konzentration auf gewerbliche Strukturen.

Aus diesem Grund hat sich der Zweckverband auch auf den Verzicht von Vergnügungsstätten verständigt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden nicht zugelassen, da sich hier immer wieder Konflikte durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen abzeichnen. Insbesondere durch die Festsetzung von Industriegebiet in Teilen des Plangebiets sind Konflikte vorprogrammiert.

#### **b) Industriegebiet – GI - nach § 9 BauNVO**

Der westliche, größere Teil des Plangebiets wird als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Auf Grund der großen Entfernung zu

den besiedelten Bereichen von Schura und Durchhausen, hat sich der Zweckverband dafür ausgesprochen, diesen Teil als Industriegebiet auszuweisen, da vor allem für Betriebe, welche diese Art der baulichen Nutzung benötigen, nahezu keine Flächen in Trossingen bzw. Durchhausen zur Verfügung stehen.

Einschränkend wird festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten nicht zulässig sein sollen:

1. Anlagen und Einrichtungen zur Verwendung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen und/oder verwertbaren Stoffen i.S. der Nr. 8 Spalte 2 der 4. BImSchV.
2. Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen und/oder sonstigen Stoffen und Gegenständen durch thermische Verfahren i.S. der Nr. 10.20 Spalte 2 der 4. BImSchV.

Damit setzt der Zweckverband ein weiteres Regulativ zum Schutz der Bevölkerung vor möglichen Immissionen und zur Einhaltung der Vorgaben der TA-Luft.

In beiden Bereichen der Art der baulichen Nutzung hat sich der Zweckverband dazu entschlossen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1(9) BauNVO) auszuschließen:

Für diesen Ausschluss sind folgende Abwägungsgesichtspunkte maßgebend:

Zunächst wird festgestellt, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich die Nutzungsart "Handels – oder Einzelhandelsbetriebe" bis 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig sind.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist es jedoch erforderlich, diese Nutzungsart gemäß §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weiter zu unterteilen und Einzelhandelsbetriebe, die ganz oder überwiegend mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, auszuschließen.

Diese städtebaulichen und raumordnerischen Gründe stellen sich wie folgt dar:

1. Die Stadt Trossingen bemüht sich seit Jahren die Innenstadt baulich und gestalterisch aufzuwerten. Ziel war, die Innenstadt neu zu beleben und eine Plattform für den örtlichen Einzelhandel zu schaffen. Diese Maßnahmen sind mittlerweile zu einem großen Teil umgesetzt. Die Lebensmittel- und Warendiscounter konnten im Bereich des „Schwabensparks“ und den Randbereichen der Innenstadt komprimiert angesiedelt werden, damit eine weitere wichtige Etappe zur Innenstadtbelebung genommen. Mittlerweile sind dort mehrere Verbraucher- und Fachmärkte ansässig. Die Konzentration dieser Märkte trägt dem Ziel der Konzeption der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort bei.
2. Die Stadt Trossingen liegt im Einzugsgebiet der Zentren Rottweil, Tuttlingen und Villingen-Schwenningen. In diesen Bereichen sind ausgeprägte Bereiche des Einzelhandels vorhanden und etabliert.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird vom Zweckverband nicht befürwortet, da die Möglichkeit des Vertriebs von eigen produzierten Waren jedem Gewerbetreibenden gegeben sein sollte und meist sogar eine ökonomische Notwendigkeit darstellt. Ebenfalls müssen Waren, die mit den produzierten Produkten in Verbindung stehen, vertrieben werden können. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wäre ein wesentlicher Standortnachteil für das künftige Gewerbegebiet.

Eine Agglomeration ist nicht zu befürchten, da in Trossingen, im Bereich der Innenstadt bereits nahezu alle bekannten Discounter und Fachmärkte ansässig sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt im zeichnerischen Teil eine Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) fest. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet mit 0.8 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen zu erreichen und somit eine sehr kompakte Bauweise zu ermöglichen. Dazu tragen die sehr großzügig gefassten Baugrenzen bei. Künftigen Bauherren kann eine sehr kompakte und wirtschaftliche Bebauung angeboten werden. Dies trägt dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden bei. Die Planung setzt unterschiedliche maximale Gebäudehöhen. Im Bereich des Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14 m festgesetzt. Die Werte werden in Meter über Normallnull (m ü.NN) angegeben.

Im Bereich des Industriegebiets nach § 9 BauNVO sind Gebäudehöhen zwischen 15 m und 25 m zulässig. Hier können die Gebäudehöhen stufenweise von der „Planstraße A“ bis zur Geltungsbereichsgrenze im Westen ansteigen. Die Werte werden in Meter über Normallnull (m ü.NN) angegeben.

Diese stufenweise Unterscheidung der Gebäudehöhen wurde vor allem aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes so festgesetzt. Der Bereich des Gewerbegebiets ist gut von der L 432 und der K 5910 einsehbar. Deshalb sind hier die Gebäudehöhen reduziert.

In den weiteren Bereichen des Industriegebiets werden die Flächen künftig von Hochwald umgeben sein, der eine Höhe von 25 m bis 30 m aufweist. Somit sind hier Gebäudehöhen von bis zu 25 m in keiner Weise störend und beeinträchtigen werde das Orts- noch das Landschaftsbild.

Generell ist im Plangebiet festgelegt, dass die Gebäudehöhen punktuell durch technische Anlagen oder Silos bis zu 3 m überschritten werden dürfen.

## **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt, um künftigen Gewerbetreibenden eine großzügige Entfaltung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen und durch kompakte Bauweise den Flächenverbrauch zu vermindern.

## **7.4 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das künftige Plangebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ wird durch die „Planstraße A“ an die K 5910 angebunden. Hierzu wurde 2007 beim Bau der Ortsumgehung Schura bereits eine Linksabbiegespur in der K 5910 vorgesehen. Damit ist das künftige Gebiet optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Ein großer Vorteil ist hier darin zu sehen, dass man das Gebiet von der BAB 81 erreichen kann, ohne besiedelte Bereiche oder Ortschaften durchfahren zu müssen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TöB im FNP-Verfahren haben sich alle relevanten Fachbehörden gegen eine weitere Anbindung des Gebiets an die L 432 ausgesprochen. Hier wurden insbesondere Belange der Verkehrssicherheit sowie des Flächenverbrauchs aufgeführt. Aus diesem Grund hat sich der Zweckverband für die Anbindung nur an die K 5910 entschlossen. Diese ist leistungsstark und kann den Verkehr mühelos aufnehmen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über Ringstraßen, welche die Gewerbe- und Industriegebietsflächen verkehrlich anbinden.

Die Straßenbreiten im Plangebiet werden generell 7,0 m betragen. Damit ist eine für gewerblichen Verkehr gut funktionierende Straßenbreite gewählt worden. Vor allem hinsichtlich des künftigen Begegnungsverkehrs von LKW sind diese Dimensionen wichtig und tragen zu einer optimalen Verkehrssicherheit bei.

### **7.4.2 Fussgänger**

Parallel zur „Planstraße A“ wird ein Gehweg mit einer Breite von 2 m durch das komplette Gebiet angelegt. Nur in diesem Bereich wird es einen Straßen begleitenden Fußweg geben. Die anderen Straßen sind ohne separaten Gehweg konzipiert. Das Plangebiet sieht allerdings an weiteren 2 Stellen eine Verbindung zur freien Flur und auf die Geh- und Fahrwege in den Grünbereichen vor, so dass diese Grün- und Waldbereiche fussläufig schnell zu erreichen sind.

## **7.5 Grünordnung**

Die Kommunen sind nach § 2 (4) i.V § 1 (6) Nr. 7 BauGB verpflichtet, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der großflächigen Lage in einem bestehenden Waldgebiet, mit der daraus folgenden Waldrodung, wurde ein Grünordnungsplan (GOP) und ein Umweltbericht sowie artenschutzrechtliche Prüfungen durch das Büro Gfrörer, Empfingen ausgearbeitet.

Die Bestandsbewertung durch das Büro Gfrörer wurde über den Zeitraum einer ganzen Vegetationsperiode (Dezember 2014 bis Dezember 2015) beobachtet und erhoben. Damit kann eine sehr umfassende Bewertung des Bestandes festgestellt werden.

Die Umweltprüfung, die artenschutzrechtliche Prüfung und der Grünordnungsplan sowie die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Planung und liegen der Begründung bei. Gleichermäßen wurde eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) durch das Büro Gfrörer erstellt, welche gleichermäßen als Anlage beigefügt ist. In der Summe der Bilanzierung von Ökologie und Boden ist ein großer Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser wird, wie in den entsprechenden Anlagen dargestellt, auf externen Flächen der beiden Teilgemeinden und durch Zukauf von Punkten erbracht.

## **7.6 Forstliche Belange**

Das Plangebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Neuen III“ liegt nahezu komplett in forstlich genutzten Flächen. Im Rahmen des Scopings am 15.09.2015 hat diese Tatsache eine große Bedeutung dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ist ein separates Waldumwandelungsverfahren nach § 10 i.V. § 9 LWaldG erforderlich. Gleichermäßen wird aufgrund der Flächengröße eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Es wurde hier abgestimmt, dass die forstrechtliche UVP innerhalb der UVP abgehandelt werden kann.

Gleichermäßen wurde die forstrechtliche Wertigkeit des Waldes bestimmt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist, dass große Flächen an bestehender Waldfläche verbessert bzw. umgestaltet werden müssen. Die ökologische Wertigkeit des Waldes wurde in der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bereits berücksichtigt.

Die Umgestaltungsmaßnahmen können in den Stadt- bzw. Gemeindewäldern der beiden Teilgemeinden umgesetzt werden. Dies ist detailliert in den entsprechenden Anlagen aufgeführt.

Die Neuaufforstungen sind nicht komplett auf eigenen Flächen umsetzbar und werden hier durch Zukäufe kompensiert.

Die Forstdirektion Freiburg hat hier auch im Laufe des Verfahrens angeregt, dass die Alternativenprüfung deutlich ausgedehnt werden sollte, um die Unvermeidbarkeit der Gebietsentwicklung am Standort Neuen III zu untermauern. Dieser Anregung wurde nachgekommen und in einer Anlage 2 umfangreich und deutlich dargestellt.

Die Körperschaftsforstdirektion hat sich am 23.10.2018 wiederholt mit der Fläche „Neuen III“ befasst und grundsätzliche Bedenken zurückgestellt.

Im weiteren Verfahren kann nun der Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 LWaldG gestellt werden.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Wasserleitung im „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen II“ erreicht. Die Kapazitäten im dortigen Leitungsnetz sind für die Versorgung mit Frischwasser ausreichend. Für den gesamten Planbereich sind Ringleitungen vorgesehen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurde im Jahre 2015 für das „Interkommunale Gewerbegebiet Neuen II“ ein Löschwasserbecken gebaut. Dieses befindet sich im Bereich der zentralen Retentions- und Reinigungsanlagen. Dieses kann für den künftigen Bereich des „Interkommunalen Gewerbegebiet Neuen III“ ebenfalls die Löschwasserversorgung übernehmen.

Hinsichtlich der Ausführung des Gebiets wird eine enge Abstimmung mit der SwTro GmbH erfolgen.

### **8.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer werden über Freispiegelkanäle in den Bereich der Retentionsanlage geleitet. Dort werden Sie in einem Pumpenschacht gesammelt und über eine Druckleitung, die entlang der L 432 verläuft, in den Ortskanal in der „Durchhauser Straße“ gepumpt. Dies ist anlog zur Entwässerung des „Interkommunalen Gewerbegebiets Neuen II“. Die Stadtwerke Trossingen haben im Vorfeld der Planungen geprüft und bestätigt, dass dazu ausreichend Kapazitäten in der Kläranlage bereit stehen. Detailpläne werden nach Abschluss des Verfahrens dann intensiv zusammen mit den Stadtwerken abgestimmt.

Sämtliche Niederschlagswässer werden über einen separat zu bauenden Regenwasserkanal zu umfangreichen Retentions- und Reinigungsbecken im Süden des Gebietes geleitet. Dort erfolgt eine Rückhaltung und Reinigung über eine Filterschicht, um anschließend gedrosselt an den Vorfluter „Hasenlochgraben“ abgegeben zu werden.

Die Entwässerung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Tuttlingen besprochen. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans sowie der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Tuttlingen beantragt.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die EnTro GmbH sichergestellt. Dabei ist ein Anschluss an das bestehende Ortsnetz erforderlich. Eine Erdverkabelung ist vorgesehen.

## **8.4 Fernmeldetechnik**

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert, bzw. mit der Unitymedia die Möglichkeit der Versorgung des Gebiets abgestimmt.

## **8.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

## **9. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Flächen sind bisher komplett im Eigentum der Gemeinde Durchhausen und werden an die Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neuen II übertragen.

## **10. GEOLOGIE**

### **10.1 Geologische Situation**

Das Büro Kaiser aus Rottweil hat ein geologisches Gutachten erstellt. In diesem Darin enthalten sind die geologischen Einschätzungen und Kenngrößen zur anstehenden Geologie. Gleichmaßen wurden die anstehenden Böden auf eventuelle geogene Belastungen hin untersucht. Sowohl die Tragfähigkeit der Böden als auch die geogene Belastung sind dem Projekt nicht entgegenstehend. Im weiteren Verfahren zum BBP wurde mit dem Landratsamt Tuttlingen besprochen, dass für die anfallenden Aushübe und Abschiebungen ein Konzept zur Nutzung und Deponierung erstellt werden soll. Dieses wird nun nach und nach entwickelt. Das geologische Gutachten wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB den Unterlagen zur Stellungnahmen beigelegt.

### **10.2 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart -Denkmalpflege- unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **11.1 Dachformen, Dachneigung**

Für Dachformen und Dachneigungen ergehen keine Festsetzungen.

Der Zweckverband bringt damit zum Ausdruck, dass er künftigen Bauentwicklungen die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und einen maximalen Spielraum einräumt. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke und einem damit verbundenen flächensparenden Bauen. Vor allem im gewerblichen Bereich ist dies unbedingt notwendig und trägt auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

### **11.2 Regenerative Energien und äußere Gestalt von Gebäuden**

Regenerative Energieformen werden für das Plangebiet im Rahmen dieser Begründung ausdrücklich empfohlen. Die wirtschaftliche Abschätzung einer solchen Investition soll aber ausschließlich beim Bauherrn angesiedelt sein, deshalb schreibt die Planung keine zwingende Nutzung regenerativer Energien vor. Dabei ist auf das EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) zu verweisen, welches als übergeordnetes Gesetz weiter gültig bleibt und wonach 20 % regenerative Energieträger vorgeschrieben sind.

Um die Sicherheit auf öffentlichen Straßen zu gewährleisten schreibt die Planung vor, dass keine Blendwirkungen durch Solar- oder Photovoltaikanlagen auf die Straßen ausgehen dürfen. Gleiches gilt im Übrigen für Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung.

### **11.3 Einfriedungen**

Zur Sicherstellung der Schutzbedürfnisse sind Einfriedungen bis maximal 2,0 m zulässig. Angrenzend an landwirtschaftliche Erschließungswege und öffentliche Verkehrsflächen muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

### **11.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

### **11.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Natur-



schutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Landesstraße L 429 bzw. der Kreisstraße K 5910, Rechnung tragen. Die Planung berücksichtigt die Belange des Fernstraßengesetzes. Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nur am Ort der Leistung zulässig.

## 12. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 12.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Gewerbefläche bestehend (bereits in Neuen II)	7.700	0,8	
Grünflächen (bereits in Neuen II)	2.000	0,2	
Straßenflächen (bereits in Neuen II)	1.600	0,1	
Flächen bereits überplant in Neuen II	<b>11.300</b>	<b>1,1</b>	
Gewerbefläche neu	175.000	17,5	78,8
Straßen / Weg neu	11.600	1,2	5,4
Grünflächen	35.100	3,5	15,8
<b>Gesamtfläche BBP</b>	<b>356.400</b>	<b>22,20</b>	<b>100,0</b>

### 12.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE)	0,8
Industriegebiet (GI)	0,8

## 13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird der Zweckverband das Plangebiet in einem 1. Bauabschnitt erschließen.

**Aufgestellt:**

Trossingen/Durchhausen den, 18.07.2016  
geändert am 22.11.2018

.....  
**Dr. Clemens Maier**  
Verbandsvorsitzender

.....  
**Simon Axt**  
Stellv. Verbandsvorsitzender

**Ausgefertigt:**

Trossingen/Durchhausen den,

.....  
**Dr. Clemens Maier**  
Verbandsvorsitzender

.....  
**Simon Axt**  
Stellv. Verbandsvorsitzender