



**GEMEINDE UNTERKIRNACH**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung**  
**gem § 9 BauGB**

**zum**

Bebauungsplan  
„Abendgrund 5. Änderung“

**Satzung**

07.07.2020

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

## **I N H A L T**

### **1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

### **2. Planerische Ausgangssituation**

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Lärmschutz

### **3. Planungskonzeption**

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Hochwasser

### **4. Begründung der Festsetzungen**

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

### **5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung**

### **6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung**

### **7. Statistische Daten**

### **8. Rechtsgrundlagen**

## **Anhang**

- 1. Schalltechnische Untersuchung, gutachterliche Einschätzung (Quelle: Büro Heine und Jud)

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Die Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Unterkirnach ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur nur in geringem Maße möglich. Um jedoch nicht ausschließlich vom Tourismus abhängig zu sein, ist die Entwicklung der wenigen, für eine gewerbliche Nutzung geeigneten, Grundstücke unerlässlich. Im vorliegenden Fall sollen keine unbebauten Flächen überplant werden, sondern es wird eine bereits der Gewerbenutzung dienenden Fläche auf den aktuellen Bedarf konvertiert werden.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich in Unterkirnach südlich und östlich der vorhandenen Erschließungsstraße Abendgrundweg. Unmittelbar nördlich befindet sich die Kirnach, östlich der Talsee. Im Süden grenzt nach einer vorhandenen, baumbestandenen Grünfläche ein im rechtskräftigen Bebauungsplan „Abendgrundweg 1. und 2. Erweiterung“ festgesetztes Mischgebiet an. Der Planungsbereich umfasst die Flurstücke 104 und 104/15 und befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Abendgrund“, der Gewerbe- und Mischgebiet ausweist. Nach dem in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Abriss der Bestandsgebäude und der damit verbundenen Konversion des Plangebietes, soll mit der Änderung des Bebauungsplans nun eine neue und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasste gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

### **1.2 Plangebiet**

Die Planfläche befindet sich westlichen Gebietsrand Unterkirnach und grenzt südlich und östlich an die vorhandene Erschließungsstraße „Abendgrundweg“ an. In der näheren Umgebung befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Süden grenzt ein bereits bebautes Mischgebiet an. Auf der östlichen Seite liegt der Talsee. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,01 ha.

### 1.3 Standort

Die Planfläche befindet sich komplett auf dem ehemaligen „Gutmann-Areal“, welches in großen Teilen seit mehreren Jahren ungenutzt war. Der vorhandene Gebäudebestand ist mittlerweile abgerissen und für eine Neuausweisung freigegeben worden.

Orts- und Landschaftsbild: Das gewachsene Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastung nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Es werden keine zusätzlichen Grünstrukturen in Anspruch genommen.

Erschließung: Der Standort ist über die direkte Anbindung an die Erschließungsstraße „Abengrundweg“ verkehrstechnisch erschlossen.

Standortverfügbarkeit: Die Fläche befindet sich in Eigentum der Gemeinde Unterkirnach.

Flächenausdehnung: Der gewählte Standort bietet aufgrund der Konversion absolut geeignete Grundvoraussetzungen für eine neue Gebietsausweisung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,01 ha.

## 2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landkreises Schwarzwald-Baar im beschleunigten Verfahren nach §13 a durchgeführt. Auf eine detaillierte Umweltprüfung wird dabei verzichtet.

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### **Naturpark Südschwarzwald**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald.

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar ist das Plangebiet bereits innerhalb der Siedlungsfläche von Unterkirnach dargestellt. Die Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als "Gewerbefläche" ausgewiesen. Im Bestand werden derzeit ca. 1,32 ha gewerblich genutzt.

## Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Abendgrundweg“.



## 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Ökologische Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Unterkirnach.

## 2.4 Lärmschutz

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den Gewerbeflächen innerhalb des Planungsgebiets und der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung (Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Abendgrundweg 1. und 2. Erweiterung“) festgesetztes Mischgebiet an. südlich davon ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass die gewerbliche Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzulässige Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft des Planungsgebiets verursachen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind deshalb für das in Teilflächen gegliederte Planungsgebiet maximal zulässige Emissionspegel zahlenwertmäßig festgesetzt, dass die zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung einzelner Flächen keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärmeinwirkung maßgebenden Referenzwerte in der schutzbedürftigen

Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebiets verursachen kann. Bei der Festlegung dieser Emissionspegel ist die den benachbarten Gewerbeflächen zuzuordnende Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.

### 3 Planungskonzeption

#### 3.1 Erschließung / Verkehr

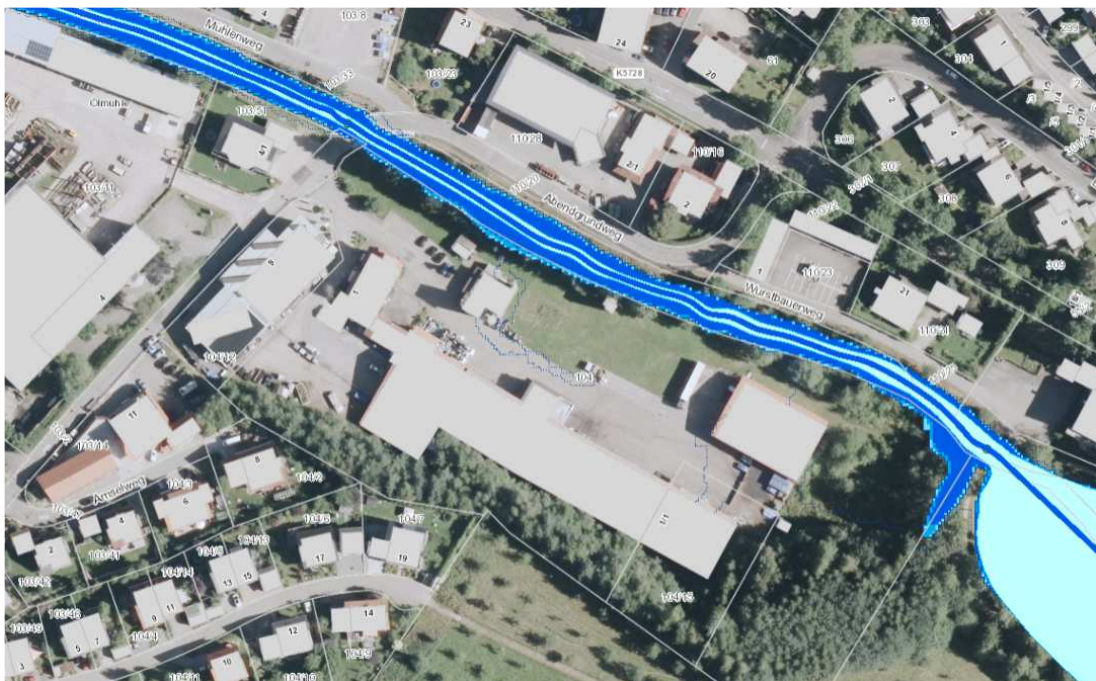
Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Erschließungsstraße "Abengrundweg".

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geländes werden im Zuge der Umstrukturierung neu geordnet, die vorhandenen übergeordneten Trassen außerhalb des Gebietes sind nicht betroffen.

#### 3.3 Hochwasser

Die Kirnach ist im Bereich der Planfläche bis auf einen geringfügigen Teil im Nordosten in der Lage den HQ-Abfluß innerhalb des Gewässerbetts abzuführen. Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)



Im östlichen Bereich wird ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

## **4 Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen Planung.

##### Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

#### **4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen**

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

## **5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Unterkirnach.

## 6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 7 Statistische Daten

### Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbegebiet (GE)	1,38 ha
Öffentliche Grünfläche	0,46 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,17 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2,01 ha</b>

## 8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)