

GEMEINDE WEILEN UNTER DEN RINNEN
GEMARKUNG WEILEN UNTER DEN RINNEN
LANDKREIS ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

>> **HAUPTSTRASSE** <<

Begründung



Rotteiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold

Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer **Inhalt**

1. Allgemeines
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Abgrenzung des Plangebiets
4. Verfahrensweg
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5.1 Flächennutzungsplan
- 5.2 rechtskräftige Bebauungspläne
- 5.3 Regionalplan
6. Lage in der Ortschaft und Nutzung
7. Planungskonzept
- 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 Landwirtschaftlicher Verkehr
- 7.4.3 Ruhender Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserableitung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Fernmeldetechnik
- 8.5 Abfall und Wertstoffe
9. Umweltprüfung
10. Bodenordnung
11. Geologie
- 11.1 Archäologische Denkmalpflege
- 11.2 Geotechnik
12. Örtliche Bauvorschriften
- 12.1 Dachformen und Dachneigungen
- 12.2 Einfriedungen
- 12.3 Werbeanlagen
13. Städtebauliche Daten
- 13.1 Flächenbilanzierung
- 13.2 Grundflächenzahl
- 13.3 Anzahl der Baugrundstücke

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Weilen unter den Rinnen liegt im Zollernalbkreis und beherbergt derzeit ca. 600 Einwohner. Neben der ausgezeichneten Lage zwischen Rottweil und Balingen, zeichnet sich Weilen unter den Rinnen sowohl als Wohngemeinde als auch als Gewerbestandort für mittelständische Unternehmen und Handwerksunternehmen aus.

Am östlichen Ortsrand von Weilen unter den Rinnen in Richtung Ratshausen hat sich seit Jahrzehnten eine gewerbliche Struktur aufgebaut. Aus einem ehemaligen Sägewerksbetrieb – direkt an der Hauptstraße – haben sich 2 Unternehmen entwickelt. Zum einen wurde das Sägewerk weitergeführt (östlicher Teilbereich); zum anderen etablierte sich eine Zimmerei (westlicher Teilbereich). Beide Unternehmen sind gut am Markt etabliert und benötigen Möglichkeiten der Erweiterung.

Bisher sind die Flächen nach § 35 BauGB im Außenbereich entwickelt worden. Die Gesetzgebung ist hier mittlerweile dahingehend eindeutig, dass solche Entwicklungen nur dann ausgebaut werden können, wenn hier ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Erweiterungen nach § 35 BauGB sind nicht möglich.

Aus diesem Grund sind die beiden Unternehmen auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch, das Betriebsgelände zu erweitern und die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet in Angriff zu nehmen.

Die künftigen Erweiterungen der Betrieb müssen an den bisherigen Einrichtungen angegliedert sein, da ein weiterer Standort für die Unternehmen wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Somit scheidet eine Verlagerung in das kommunale Gewerbegebiet aus.

In seiner Abwägungsentscheidung hat sich der Gemeinderat dazu entschieden die ortsansässigen Unternehmen zu unterstützen, und hat deshalb beschlossen einer Aufstellung eines Bebauungsplans zuzustimmen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ wurde am 16.05.2024 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan soll die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der beiden ansässigen Betriebe schaffen und gleichermaßen die öffentlichen und privaten Belange angemessen berücksichtigen.

Neben den Erweiterungsabsichten der beiden Betriebe ist ein weiterer wichtiger Abwägungsbelang, dass das bestehende Sägewerk in den Flächen der Erweiterung eine private Löschwasserversorgung plant. Dies ist notwendig, da die Versicherungen keine ausreichenden Deckungen mehr für Sägereien anbieten und somit der Brandbekämpfung höchste Aufmerksamkeit durch den Sägewerksbetreiber geschuldet werden muss.

Im Zuge dieser Löschwasserversorgung möchte sich die Gemeinde Weilen unter den Rinnen an der Maßnahme beteiligen und zusätzliches Löschwasservolumen schaffen, um die Löschwasserversorgung am östlichen Ortsrand von Weilen unter den Rinnen nachhaltig zu verbessern. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden entsprechend zur Sicherung geschlossen.

Insofern sind auch gewichtige öffentliche Belange vorhanden, die den Gemeinderat zusätzlich zur Unterstützung des Projekts veranlasst haben.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Hauptstraße<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder sowie die bereits vorherrschenden Konflikte innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

299, 299/1, 300/1, 300/2, 300/3, 1691/5

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilen unter den Rinnen hat am 16.05.2024 beschlossen den Bebauungsplan >>Hauptstraße<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Nachfolgend werden die Behörden und sonstige TöB (Träger öffentlicher Belange) von der Planaufstellung frühzeitig informiert und nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten, insbesondere auch hinsichtlich der Tiefe der Umweltprüfung. Damit wird einem so genannten „Scoping“ entsprochen. Parallel dazu wurde eine frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weilen unter den Rinnen ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal (GVV). Eine zentrale Aufgabe des GVV besteht in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche im Bereich der rechtskräftigen Planung teilweise als gewerbliche Fläche ausgewiesen, teilweise aber auch als landwirtschaftliche Fläche.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilen unter den Rinnen hat die Erweiterungsabsicht bereits an den GVV Oberes Schlichemtal weitergegeben und um Berücksichtigung der Fläche bei der laufenden Änderung des Flächennutzungsplans gebeten. Ein Parallelverfahren nach § 8 (4) BauGB wird durchgeführt.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße“ grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

5.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb ist die Fläche des Bebauungsplans als Siedlungsstruktur Industrie / Gewerbe ausgewiesen. Insofern sind hier keine Belange der Regionalplanung unzulässig tangiert.

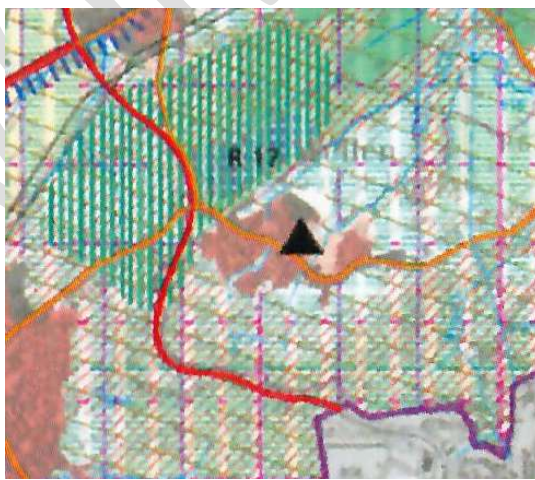


Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte - Regionalplan

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilen unter den Rinnen in Richtung Ratshausen.

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße K 7135. Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bebaut und seit Jahrzehnten existent. Die künftige Nutzung umfasst ca. 13.000 m². Die Erweiterungsbereiche sind mit ca. m² geplant.



Bild: Lage in der Landschaft

Der große Teil der Erweiterungsfläche ist landwirtschaftlich als Wiesenfläche bewirtschaftet. Das Plangebiet ist in großen Teilen topographisch nahezu eben. Das Plangebiet ist ausgeräumt. In den Erweiterungsflächen sind Biotope betroffen, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden müssen. Entsprechende Ausgleichskonzepte werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird in weiten Teilen als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbe- und Mischbauflächen, die im Einzugsgebiet des künftigen Gewerbegebiets liegen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im GE „Hauptstraße“ zum einen nicht wirtschaftlich darstellbar, zum anderen auch im Mischgebiet möglich. Gleichermäßen gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke. Hier sind u.a. auch die Verkehrsaufkommen teilweise sehr hoch, so dass eine Gebietsverträglichkeit nicht gewährleistet werden kann. In gleichem Maße gilt dies auch für Vergnügungsstätten. Hier hat sich der Gemeinderat für einen Ausschluss entschieden, da ein wichtiger Planungsgrundsatz der Erhalt und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist. Gewerbliche Flächen, die mit Vergnügungsstätten versehen werden, sind für Produktion und Dienstleistung verloren. Gleichermaßen wären solche nicht Gebiet verträglich mit zahlreichen Betriebsleiterwohnungen.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

In vergleichbaren Verfahren hat das Regierungspräsidium Tübingen ange-regt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden sollte. Dies soll auch für den Bebauungsplan „Hauptstraße“ gelten. Aus städtebau-lichen und wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus wird diese Nutzungsform als unzulässig definiert. Damit hat der Gemeinderat die Belange des bestehenden örtlichen Einzelhandels sehr hoch gewichtet.

Der Planbereich im Übergang zum Bestand wird als Mischgebiet entspre-chend § 6 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Bereich des „Mischgebiets (MI)“ sind aufgrund der Gemengelage und der Nähe zu den Wohngebieten bzw. zum Gewerbegebiet besondere Um-stände vorhanden. Zusätzlich zu den Gartenbaubetrieben, Tankstellen, An-lagen für Verwaltung und Anlagen für kirchliche Zwecke, werden auch Ver-gnügungsstätten ausgeschlossen, da diese im Bereich des Plangebiets nicht verträglich wären und allenfalls im Bereich der Stadtmitte angesiedelt werden sollten. Dieser Ausschluss erfolgt somit aus städtebaulichen Grün-den.

Alle weiteren, typischen Nutzungen eines Mischgebiets, sollen zulässig sein. Insbesondere auch gewerbliche Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Maßstab für die künftige Höhen –und Volumenentwick-lung wird aus der im bereits bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Bauvolumina abgeleitet und weiterentwickelt.

Die Volumina künftiger Baukörper sind so festgesetzt, dass mit der Festset-zung von Gebäudehöhen die Kubatur der Gebäude begrenzt werden kann.

Für den Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet wird eine Grundflächen-zahl von 0.8 festgesetzt, dies entspricht dem für gewerbliche Grundstücke gängigen Maß der baulichen Nutzung, um möglichst kompakt und wirt-schaftlich investieren zu können. Auf eine Geschossflächenzahl und auf eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird im GE ver-zichtet.

Damit legt die Planung großen Wert auf Einfügung in die bestehenden Bereiche und nimmt vor allem städtebauliche Vorgaben des Bestands als Grundlage der Planung auf.

7.3 Bauweise

Für den Bereich Gewerbegebiet – eingeschränkt ist festgesetzt:

- abweichende Bauweise

Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise (o), wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird eine möglichst effektive Ausnutzung des Baugrundstücks angestrebt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende „Hauptstraße“. Hier ist bereits ein Anschluss bestehend und straßenrechtlich genehmigt. Ein weiterer Anschluss an die Kreisstraße K 7153 soll im weiteren Verfahren dahingehend geprüft werden, dass es künftig möglich sein soll, dass beide Betriebe eine separate Zufahrt erhalten sollen. Im Bebauungsplan ist bisher vorgesehen, dass ein gegenseitiges Geh- und fahrrecht aufgenommen wird.

Die „Hauptstraße“ ist als klassifizierte Straße mühelos in der Lage den Verkehr aufzunehmen.

Mit den vorhandenen Straßen ist eine hervorragende Struktur vorhanden, um die weiteren Flächen zu erschließen und einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Planung aufgenommen und keinen Einschränkungen verursacht.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist nach außen an den vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen. Die Erweiterungsflächen können an die bestehenden Strukturen angeschlossen werden.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgte bereits ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet >> Hauptstraße<< Die internen Leitungsführungen können erweitert werden.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um den Gewerbebetrieb ausreichend versorgen zu können.

Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung ist es vorgesehen, dass auf den privaten gewerblichen Flächen Löschwassertanks errichtet werden, welche eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Bereich und die Umgebung gewährleisten. An dieser Maßnahme wird sich die Gemeinde beteiligen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist bisher an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen. Das Regenwasser wird vor allem zur Speisung des Löschwassertanks benötigt. Dessen Überlauf wird an die bisherige Regenwasserleitung angeschlossen. Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Zollernalbkreis abgestimmt.

8.4 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.5 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

8.6 Abfall, Wertstoffe

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

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

9. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Weilen unter den Rinnen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlicher Prüfung in Auftrag geben. Der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden im Laufe des Verfahrens der Begründung als Anlagen beigelegt.

10. BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert hat sich die bestehenden Firmen bereits durch Grunderwerb gesichert.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im Verfahren zur anstehenden Geologie um Stellungnahme gebeten. Dieser Hinweis wird in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 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.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen

Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen einen maximalen Spielraum einräumt.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 0.5 m eingehalten werden.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in ha	Fläche in m²	Anteil %
Gewerbegebiet bestehend	0,94	9.400	70
Gewerbegebiet Erweiterung	0.32	3.200	23
Mischgebiet bestehend	0,09	900	7
Gesamtfläche	1.35	13.500 ha	100

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet eingeschränkt GE 0.8

Mischgebiet MI 0.6

Aufgestellt:

Weilen, den 16.05.2024

.....
Silke Edele
Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Weilen, den

.....
Silke Edele
Bürgermeisterin

VORENTWURF