

ZOLLERNALBKREIS

GEMEINDE

JUNGINGEN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Im Grieß"



Entwurf 17.10.2024

Gemeinde Jungingen
Bürgermeisteramt
Lehrstraße 3
72417 Jungingen

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES.....	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungsgebiete / Gewässerrandstreifen	9
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	10
3.5	Bebauungsplanverfahren	11
4	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	11
4.1	Morphologische Voraussetzungen	13
4.2	Nutzungsstrukturen	13
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen.....	14
4.4	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	14
4.5	Grünflächen / Landschaft / Freiraum	15
4.6	Eigentumsverhältnisse	15
5	ABWÄGUNGSPROZESS	16
5.1	Bedarfsnachweis / Plausibilitätsprüfung	16
5.2	Konzeptioneller Planungsansatz	17
5.3	Generelle Standorteignung	17
6	PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
6.1	Nutzungskonzept	18
6.2	Bebauungskonzept	19
6.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	20
6.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	21
6.5	Ver- und Entsorgung	22
7	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	24
7.1	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse.....	24
7.2	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	25
7.3	Umweltbericht mit Eingriffsausgleichs-Bilanzierung.....	26

8	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	27
9	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
9.1	Art der baulichen Nutzung	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung	28
9.3	Bauweise	28
9.4	Verkehrsflächen	29
10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	29
10.1	Dachform und Dachgestaltung	29
10.2	Fassadengestaltung	29
11	FLÄCHENBILANZ	30

1

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der hohen Nachfrage bzw. des aktuell bestehenden dringlichen Bedarfs von Unternehmen nach zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen in Jungingen, ist es zwingend erforderlich, den bereits bestehende Gewerbeschwerpunkt in der nördlichen Ortslage bzw. An der Sägmühle weiter zu entwickeln bzw. entsprechende Flächen für ein gemeindeeigenes Gewerbegebiet bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dies umso mehr, da sowohl für ein bereits unmittelbar südlich des Planungsgebiets ansässiges Unternehmen, als auch weitere ortsansässige Betriebe die Notwendigkeit der Erweiterung besteht und die Gemeinde Jungingen darüber hinaus momentan über keine Neubaupläche für die gewerbliche Entwicklung innerhalb ihrer Gemarkungsgrenzen mehr verfügt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Jungingen den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung bzw. gewerbliche Erweiterung "Im Grieß" gefasst, die der zeitnahen Bedarfsdeckung an entsprechenden Flächen ansiedlungs- und erweiterungsbedürftiger Unternehmen dienen soll.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg, beauftragt, für den oben genannten Ortsbereich konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung sämtlicher relevanter städtebaulicher und planerischer Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Formulierung künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den definierten Ortsbereich.
- Erarbeitung eines konzeptionellen Entwurfsansatzes in konsequenter Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden naturräumlichen Situation.
- Planerische Überprüfung der Integrationsfähigkeit des notwendigen Erweiterungsbedarfs in das bereits vorhandene Verkehrs- bzw. Erschließungssystem.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Stadtverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzepts in die konkrete rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Im Grieß".

2

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Die Gemeinde Jungingen mit seinen ca. 1.350 Einwohnern befindet sich ca. 6 km südöstlich der Stadt Hechingen und ca. 6 km nordwestlich der Stadt Burladingen und ist Bestandteil des Zollernalbkreises, welcher in die Region Neckar-Alb eingebunden ist.

Jungingen liegt auf ca. 600 m ü. NHN im hier zu einem kleinen Kessel geweiteten Tal der Starzel, die nach Nordwesten zum Neckar hin entwässert. Das Killerteil, das der Fluss als Steiltal in die Schwäbische Alb gegraben hat, ist benannt nach der flussaufwärts bzw. südlich von Jungingen gelegenen Gemeinde Killer. In ca. 1,5 km Entfernung ragt im Nordosten der Ortslage von Jungingen über den Hangwald der Köhlberg auf (ca. 850 m ü. NHN), ein kleiner Sporn der waldfreien Albhochfläche rechts des Tales, linksseitig läuft im Süden des Ortes die Schwäbische Alb im größeren und gänzlich bewaldeten Himberg aus (ca. 855 m ü. NHN).

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch den unmittelbaren Verlauf der Bundesstraße B 32 durch die Ortslage von Jungingen und Verknüpfung dieses Verkehrselements mit B 27 bei Hechingen gewährleistet.

Zudem ist Jungingen unmittelbar an das Schienennetz bzw. die Bahnlinie entlang der Achse Gammertingen – Burladingen – Hechingen – Haigerloch – Horb angebunden.

Jungingen ist darüber hinaus Bestandteil der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit der Stadt Hechingen und der Gemeinde Rangendingen.

Der Planungsgebiet selbst befindet sich im nördlichen Abschluss der Ortslage von Jungingen zwischen der B 32 im Osten und dem Flussverlauf der Starzel im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Gieß" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1690, freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 1684, Nr. 1685, Nr. 1686, Nr. 1687, Nr. 1689, Nr. 16,90, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1682, Nr. 1683, Nr. 2231 und durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3451/1 (Weg).
- Im Osten durch die westliche Begrenzung der Verkehrsgrünfläche der B 32 bzw. östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3451/1 (Weg).
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3451/1 (Weg), die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1711/8, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1711/7 (Wendehammer An der Sägmühle), die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1711/5, die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1711/6 (Weg, Rückhalte mulde) und die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1711/2.
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1760 und Nr. 1761 sowie durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 1691 und Nr. 1752.

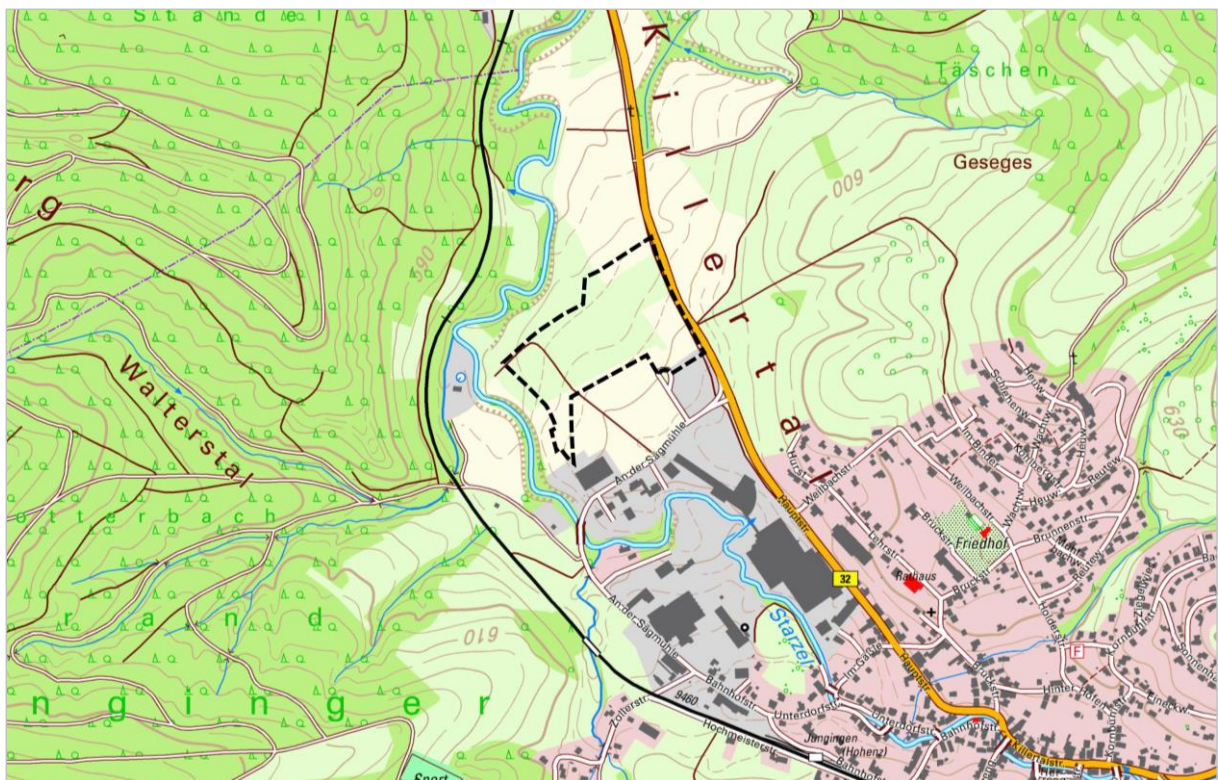


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Im Grieb" und der örtlichen Bauvorschriften "Im Grieb" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 6,124 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

1684 (teilweise), 1685 (teilweise), 1686 (teilweise), 1687 (teilweise), 1689 (teilweise), 1690 (teilweise), 1691 (teilweise), 1692, 1693, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701/1, 1701/2, 1702, 1703, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711/6 (Rückhaltemulde, teilweise), 1711/10, 1713, 1728, 1740, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1752 (teilweise), 1761 (teilweise), 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2226/1, 2227, 2228, 2229, 2230/1, 2230/2, 3451/1 (Weg, teilweise).



Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Gemeinde Jungingen (Ausschnitt o. M.)

3

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Gemäß dem vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb gehört die Gemeinde Jungingen zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum (Plansatz 2.1.3.1). Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum haben dabei nachfolgende regionalplanerische Aufgaben zu erfüllen:

- Der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ist als Wirtschaftsschwerpunkt zu festigen und weiterzuentwickeln.

- Es sind geeignete Standortangebote für Gewerbe (z. B. Erweiterungsflächen großer ortsansässiger Unternehmen wie bspw. der RIDI GmbH) und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zuge möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, bereitzuhalten.
- Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Die regionale Entwicklungsachse (Gammertingen –) Burladingen – Hechingen – Rangendingen – Haigerloch (– Horb am Neckar) über Jungingen und Hirrlingen ist darüber hinaus eine für den Leistungsaustausch wichtige Ost-West – Verbindung mit Anbindung an die Autobahn A 81. Es besteht eine Bahnlinie entlang dieser Achse: Gammertingen – Burladingen – Hechingen – Haigerloch – Horb. An dieser Achse wird festgehalten, auch wenn eine Weiterführung in der Nachbarregion nicht vorgesehen wurde.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist die relevante Entwicklungsfläche als regionalen Grünzug (VBG = Vorbehaltsgebiet), als Gebiet für Erholung (VBG) sowie als Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) aus.

Darüber hinaus überlagert das Planungsgebiet im Südosten abschnittsweise die bereits als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N = Nachrichtliche Übernahme) ausgewiesene Fläche des zwischenzeitlich bestehenden "Gewerbegebiets II" sowie im Südwesten eine geplante Straße für den überregionalen Verkehr (N), die im Sinne der Verlagerung der B 32 aus der Ortslage von Jungingen vorgesehen war.

Zwischenzeitlich wird diese verkehrliche Maßnahme im Zuge der aktuellen Landes-Verkehrswegeplanung jedoch nicht weiterverfolgt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Neckar-Alb nicht mehr enthalten sein dürfte. Im vorliegenden Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen – Jungingen – Rangendingen (Feststellungsbeschluss 2023) ist diese Planungsabsicht bereits ebenfalls nicht mehr enthalten (siehe auch Pkt. 3.2).

Im Osten wird der Entwicklungsbereich von der B 32 begrenzt, die als Straße für den überregionalen Verkehr (N) eingetragen ist und auf Grund des oben bereits erörterten Sachverhalts ihre verkehrlich-funktionale Funktion im Zuge der Ortsdurchfahrt von Jungingen beibehalten wird und im Westen durch den ausgewiesenen regionalen Grünzug (VRG = Vorranggebiet).

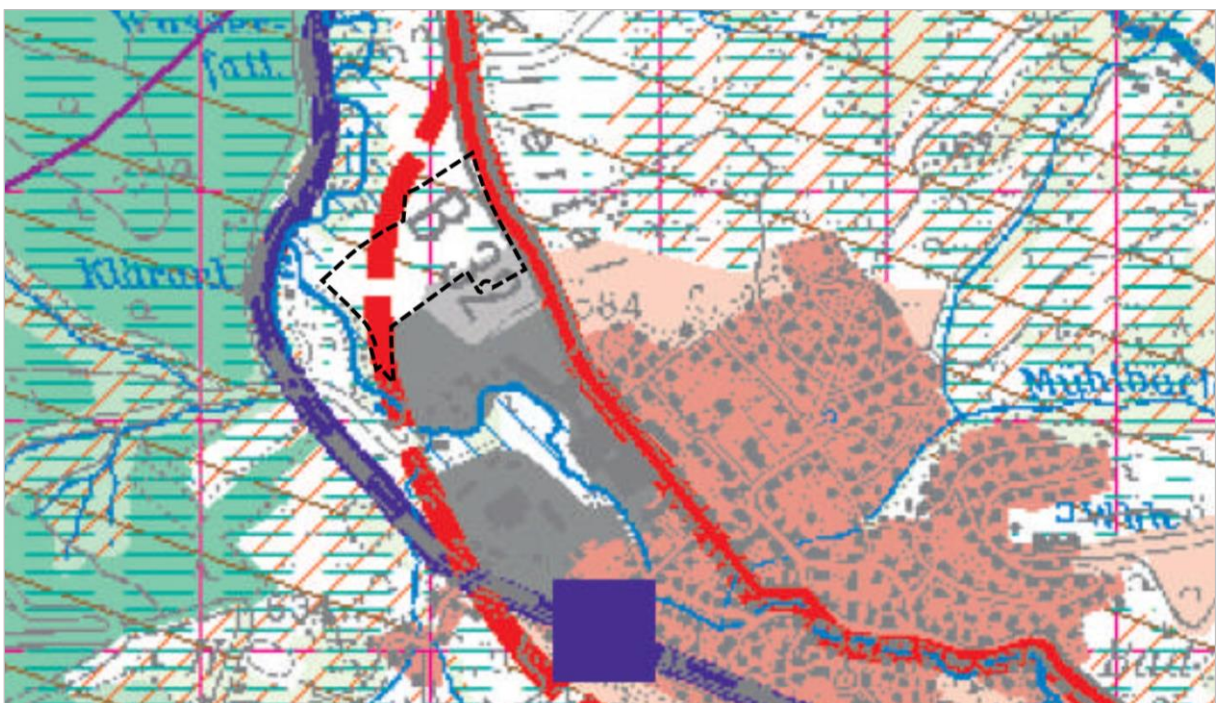


Abb. 3: Regionalplan Neckar-Alb 2013, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2

Flächennutzungsplan

Der aktuell vorliegende bzw. genehmigte Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen – Jungingen – Rangendingen trifft für das Planungsgebiet "Im Grieß" die primäre Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche "Jung-01, nördlich An der Sägmühle" (ca. 5,34 ha).

Die im Bebauungsplan "Im Grieß" definierte Gebietskulisse bewegt sich dabei in Ihrer räumlichen Ausprägung annähernd vollumfänglich innerhalb dieser dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche. Da ca. 0,35 ha des geplanten Geltungsbereichsumfanges von ca. 6,02 ha auf Grund der erforderlichen planungsrechtlichen Überlagerung mit dem benachbarten "Gewerbegebiet II" bereits als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ergibt sich eine effektive flächennutzungsplanrelevante bauliche Neuausweisung von ca. 5,67 ha.

Insbesondere vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan "Im Grieß" als aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Auf Grund des Bedarfs der Bioenergie Killertal GmbH (BEK) an zusätzlicher Lagerfläche wurde das geplante Gebiet lediglich im Bereich seines südwestlichen Abschlusses um einen räumlich begrenzten, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Abschnitt erweitert. Im Norden wurde der Geltungsbereich im Sinne eines gewerblich sinnvoll bebaubaren und vermarktbareren Flächenlayouts zurückgenommen.

Im nördlichen Gebietsabschnitt überlagert die Gewerbeausweisung das eingetragene Landschaftsschutzgebiet "Oberes Starzeltal und Zollerberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.17.048). Da diese Themenstellung bzw. dieser Zielkonflikt im Rahmen des aktuell abgeschlossen Verfahrens zur Flächennutzungsplanung 2035 keine inhaltliche Behandlung erfahren hat, wurde zur Klärung im Vorfeld des konkreten Bebauungsplan-Verfahrens "Im Grieß" eine entsprechende Anfrage an das Landratsamt Zollernalbkreis gestellt.

Mit Stellungnahme vom 18.09.2023 hat das Landratsamt mitgeteilt, "dass die naturschutzrechtlichen Bedenken zurückgestellt werden können, nachdem die betroffene Fläche vor Ort in Augenschein genommen wurde und die Raumordnung des Regierungspräsidiums Tübingen und der Regionalverband Neckar-Alb keine Bedenken geäußert haben. Eine Herausnahme der Erweiterungsfläche aus der Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets oder eine Befreiung von den Schutzvorschriften kann ebenfalls in Aussicht gestellt werden. Die Errichtung des Retentionsbeckens im Landschaftsschutzgebiet würde im Bebauungsplanverfahren einen nur geringen Eingriff bedeuten und kann ebenfalls in Aussicht gestellt werden. Die flächenmäßige Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets oder eine Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften ist formlos zu beantragen und zu begründen."

Sowohl aus Richtung Westen / Kläranlage, als auch von Süden / "Gewerbegebiet II" überlagern Trassen der bestehenden 20 kV-Elektrofreileitung das Planungsgebiet "Im Grieß".

Nach Westen von der B 32 abgerückt verläuft die Leitung der Hauptwasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenzollern, die den Entwicklungsbereich in seinem östlichen Abschluss unterquert.

Mit einer Mindest-Entfernung ca. 40 m vom nördlichen Rand des Planungsgebiets ist im Bereich der vorhandenen Waldflächen die Umgrenzung von europäischen Schutzgebieten nach Natura2000 in Form des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet) "Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen" (Schutzgebiets-Nr. 7620311) und des Vogelschutzgebiets (SPA-Gebiet) "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441) eingetragen.

Im unmittelbaren Verlauf der Starzel ist ein lineares besonders geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatSchG BW) und Waldbiotop nach § 32 Landeswaldgesetz (LWaldG) "Schlucht bei der Starzel S Schlatt" (Biotop-Nr. 276204175339) mit einem Mindestabstand von ca. 10 m zum Planungsgebiet festgesetzt.

Unmittelbar westlich der Starzel ist dem Planungsgebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen im Sinne der Kläranlage (KL) der Gemeinde Jungingen und einem Regenüberlaufbecken benachbart.

Vom Plangebiet nach Norden abgerückt ist zwischen dem Starzelverlauf und der B 32 die Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensembles) bzw. Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt festgesetzt (Abstand ca. 100 m).

Östlich der B 32 ist unmittelbar dem Übergangsbereich "Gewerbegebiet I" / "Gewerbegebiet II" bzw. dem Verknüpfungspunkt An der Sägmühle mit der B 32 eine bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen, (Jung-02, "nördlich Weilbachstraße", ca. 3,76 ha), die bislang jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurde bzw. vollständig unbebaut ist.



Abb. 4: Vorliegender rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen – Jungingen – Rangendingen (Ausschnitt o. M.)

3.3

Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungsgebiete / Gewässerrandstreifen

In der aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist die westlich des Planungsgebiets "Im Grieß" verlaufende Starzel als HWGK Gewässerfläche enthalten.

Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehende konkretisierte Hochwassermanagement-Abfrage weist für den relevanten Verlauf der Starzel Hochwasserereignisse bzw. Überflutungsflächen in Form von 10-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀) bis zu einem Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem}) aus.

Sowohl die ausgewiesenen, planungsrechtlich grundsätzlich relevanten Überflutungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀ (100-jährliches Hochwasser) als auch die Überflutungsfläche HQ_{extrem} der Starzel befinden sich dabei vollumfänglich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Grieß".



Abb. 6: Angrenzende Bebauungspläne (Ausschnitt o. M.)

3.5 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan zur Entwicklung des Gewerbegebiets "Im Griess" wird nach § 2 BauGB aufgestellt und im ("Normal-") Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Auf dieser Grundlage ist insbesondere für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Im Griess" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeschwerpunkts in der nördlichen Ortslage von Jungingen bzw. An der Sägmühle treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der bereits fortgeschrittenen Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Standorte in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenz-

enden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen gewerblichen Nutzungsschwerpunkt und der unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftssituation – ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandsbeschreibung im Bereich der relevanten Ortslage vornehmen.



Abb. 7: Bestandsituation – Luftbild (Google Earth)



Abb. 8: Bestandsituation – Ortsbilder (Planungsgruppe SSW GmbH, 23.06.2023)

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Jungingen ist generell Bestandteil des Killertals, das vom Südosten bzw. von Burladingen auf der Albhochfläche nach Hechingen im Nordwesten deutlich ablesbar abfällt. Beidseitig dieses Talverlaufs steigen die teilweise bewaldeten Hänge steil auf.

Das Planungsgebiet selbst weist demgegenüber einen vergleichsweise geringen und relativ homogenen Topographieverlauf auf, der sich im Sinne einer geringfügigen Geländemodellierungserfordernis gut für die Ausbildung eines Quartiers in der vorgesehenen gewerblichen Nutzungsart eignet.

Innerhalb des Entwicklungsbereichs "Im Grieß" ist dabei eine abfallende Höhendifferenz von maximal ca. 4,0 m vom südöstlichen Randbereich im Verlauf der B 32 (ca. 579,0 m ü. NHN) zum nordwestlichen Abschluss des Geltungsbereichs (ca. 575,0 m ü. NHN) zur Starzel hinzuverzeichnen.

Vom zentralen südlichen (Anschluss "Gewerbegebiet II", ca. 578,5 m ü. NHN) zum nördlichen Abschluss (neues Retentionsbecken, ca. 576,0 m ü. NHN) weist das Gelände eine abfallende Höhendifferenz von ca. 2,5 m auf.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass zur Entwicklung des Gebiets "Im Grieß" eine eher geringfügige Geländemodellierungserfordernis besteht und sich der Flächenbereich gut für die Ausbildung eines Quartiers in der vorgesehenen gewerblichen Nutzungsart eignet.

Westlich des Planungsgebiets bzw. unmittelbar auf der Westseite des Starzelverlaufs steigt das Gelände zum Hausterberg bis auf ca. 700,0 m ü. NHN und östlich der B 32 zum Köhlberg, abschnittsweise auch über die bebaute Ortslage hinweg, bis auf ca. 850,0 m ü. NHN an.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet wird momentan primär als landwirtschaftlicher Bereich und abschnittsweise als öffentliche Verkehrsfläche im Zuge des bereits vorhandenen Erschließungselements in der Fortsetzung An der Sägmühle im Bereich des "Gewerbegebiets II" sowie dem parallel zu B 32 verlaufenden Wirtschaftsweg genutzt.

Der Entwicklungsbereich "Im Grieß" wird bereits im Quartier "Gewerbegebiet II" unmittelbar nördlich An der Sägmühle ausschließlich von bestehenden gewerblichen Strukturen benachbart.

Die bislang in diesem Ortsbereich ansässigen Unternehmen / Betriebe weisen ein breites Spektrum an gewerblicher Nutzung auf: Bioenergie Killertal (BEK), Netto-Discountmarkt, Fahrzeug-Waschanlage, Oberflächentechnik, Bauunternehmung, etc..

Dabei nutzt die BEK ihren Grundstücksbereich nördlich des Betriebsgebäudes sowie auch den unmittelbar außerhalb des "Gewerbegebiets II" angrenzenden bzw. im südwestlichsten Teil des Planungsgebiets "Im Grieß" liegenden Flächenabschnitt bereits als Holz-Freilager zum Betrieb ihres Biomasse-Heizkraftwerks.

Die zusammenhängende zentrale Freifläche bzw. der als landwirtschaftliche Fläche genutzte Teilabschnitt innerhalb des benachbarten "Gewerbegebiets II" befindet sich im Eigentum des Unternehmens RIDI im "Gewerbegebiet I" südlich An der Sägmühle und dient der geplanten Standorterweiterung bzw. Standort-Rückverlagerung nach Jungingen (siehe auch Pkt. 5.1).

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Entwicklungsbereich befindet sich im Westen und lediglich durch den Verlauf der Starzel getrennt, die Kläranlage / Klärwerk der Gemeinde Jungingen.

Unmittelbar östlich der B 32 befinden sich dem Gesamtgewerbegebiet benachbart eher

wohnbaulich genutzte Strukturen die nach Süden zur historischen Ortsmitte hin in gemischter strukturierte Nutzungen übergehen.

Der gesamte gewerbliche Nutzungsschwerpunkt geht im Süden im Bereich Im Gäßle und Bahnhofstraße relativ fließend in die kleinteiligere Bebauungsstruktur der zentralen Ortslage von Jungingen über.

Grundsätzlich kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Entwicklung "Im Gieß" als ausschließlich gewerblich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser nördlichen Ortslage von Jungingen westlich der B 32 kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet selbst sind bis auf das bestehende Wegeelement im Anschluss an die Wendeanlage An der Sägmühle im Bereich des "Gewerbegebiets II" und dem befestigten landwirtschaftlichen Wegeelement im Verlauf der B 32 keine weiteren baulichen Strukturen, insbesondere auch im Sinne von Gebäuden, vorhanden.

Insbesondere in dem unmittelbar südlich an den Entwicklungsbereich angrenzenden Quartierbereichen sind bereits nutzungstypische gewerblich-bauliche Strukturen in Form von entsprechenden Funktionsgebäuden zu verzeichnen.

Dabei ist dieser gewerbliche Nutzungsschwerpunkt mit dem "Gewerbegebiet II" nördlich und dem "Gewerbegebiet I" südlich An der Sägmühle durch großvolumigere Betriebs- bzw. Produktionshallen und Hochregallagergebäude insbesondere am Unternehmensstandort RIDI GmbH (technische Leuchten), der Helmut Diebold GmbH (Werkzeugherstellung) sowie der BEK GmbH (Biomasse-heizkraftwerk), etc. geprägt.

Diese Standorte werden arrondiert durch eher flächig-kompakte bzw. verdichtete Bebauungsstrukturen im Sinne von kleineren Gewerbeeinheiten, die im Zusammenspiel das zentrale Freiraum- / Grünzugelement innerhalb dieses Nutzungsschwerpunkts einrahmen.

Insbesondere die sich in Längenabwicklung und Höhe baulich deutlich abhebenden Gebäude der RIDI GmbH dominieren dabei die Ortseingangssituation von Jungingen im Zuge der B 32.

Östlich der B 32 sind in den topographisch ansteigenden Ortsbereichen wohnnutzungstypisch eher kleinteiligere baulichen Strukturen zu verzeichnen, in die punktuell einzelne volumigere Gebäudeformen im Sinne einer gewerblichen Mischgebietsnutzung integriert sind.

4.4

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Nutzungsschwerpunkt "Gewerbegebiet II" verfügt über ein zentrales öffentliches Erschließungselement in Form einer Stichstraße An der Sägmühle mit abschließender richtliniengerechter Wendeanlage für sämtliche relevanten Fahrzeugarten, insbesondere dem Gewerbe-Schwerverkehr. Der Regelquerschnitt dieser Verkehrsfläche beinhaltet dabei eine Fahrbahn- / Straßenfläche (Breite ca. 6,50 m), einen einseitigen Längsparkstreifen (Breite ca. 2,50 m) sowie einen einseitigen Gehweg (Breite ca. 1,75 m).

Vom Wendehammer führt ein Korridor im Sinne eines öffentlichen Verkehrsraumes (Weg, Verkehrsgrün, Entwässerungsgraben, Baumstandorte) mit einer Breite von ca. 10,75 m bis zur räumlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebiets.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich "Im Gieß" bereits grundsätzlich vollumfänglich öffentlich erschlossen.

Durch die Verknüpfung des geplanten Gewerbequartiers mit der Straße An der Sägmühle und

ihrer Anbindung an die B 32 ist der Planbereich auf kürzestem und insbesondere direktem Weg mit dem übergeordneten bzw. überregionalen Verkehrssystem verbunden.

Im Osten wird der Entwicklungsbereich unmittelbar durch die B 32 bzw. den auf ihrer Westseite verlaufenden landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Dieses Wegelement ist nicht Bestandteil des Verkehrsraum-Flurstücks im Zuge der B 32 und wird nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

Den Abschluss des "Gewerbegebiets II" bildet ein ausgebauter / befestigter Weg, der der Unterhaltung des begleitenden Entwässerungsgrabens, der Zugänglichkeit des westlichen Retentionsbereichs und des Starzellaufs, der rückwärtigen Erschließung des Standorts der Bioenergie Killertal (BEK) sowie der im Bereich des Planungsgebiets momentanen landwirtschaftlichen Flächen.

4.5

Grünflächen / Landschaft / Freiraum

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass die Flächen innerhalb des Planungsgebiets "Im Grieb" und darüber hinaus bis zur unmittelbar benachbarten Strazel sowie im nördlich angrenzenden Freiraum aktuell primär als landwirtschaftliche Fläche / Grünland genutzt werden.

Die eher wenig vegetationsgeprägten Flächen reichen dabei bis unmittelbar an die Strazel und weisen unmittelbar entlang dieses Gewässerlaufs intensivere Baum- / Heckenstrukturen auf, die jedoch vollständig außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Grieb" liegen. Diese Vegetationsstrukturen im beidseitigen unmittelbaren Verlauf der Strazel sind dabei als besonders geschütztes Biotop bzw. Waldbiotop ausgewiesen.

Demgegenüber ist insbesondere das Westufer der Strazel mit seiner hohen und geschlossenen Bewaldung im Bereich Hoheckhalde / Unter Hoheck als Naturraumelement mit klar abgegrenzter Waldkante deutlich ablesbar.

Der Retentionsbereich im westlichen Abschluss des "Gewerbegebiets II" ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan vollständig umgesetzt und in diesem Sinne mit entsprechenden Vegetationsstrukturen in Form von Hecken, Sträuchern und vereinzelt Baumstandorten bepflanzt.

Im Verlauf des Grabens auf der Nordseite des "Gewerbegebiets II" sind Baumstandorte als Baumreihe zu verzeichnen, die den räumlichen Abschluss des gesamten gewerblichen Nutzungsschwerpunktes zum momentan angrenzenden Freiraum bilden.

Der Bereich des Freihaltekorridors im Abschluss des Erschließungselements An der Sägmühle weist ebenfalls Einzelbäume auf, die Bestandteil des Grünkonzepts im Zuge des öffentlichen Verkehrsraumes im Bereich des "Gewerbegebiets II" sind und in die zünftige Straßenweiterführung integriert werden.

Darüber hinaus liegt für das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der frei- / naturräumlichen Strukturen und der umweltrechtlichen Belange des Fachplanungsbüros Fritz + Großmann vor, die Bestandteil des separaten Umweltberichts ist (siehe auch Pkt. 7).

4.6

Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Grieb" befindlichen Flächen / Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde Jungingen sowie im privaten Eigentum.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Flächenanteile der öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück Nr. 17211/6: Weg, Gaben, Verkehrsgrün An

der Sägmühle und Flurstück Nr. 3451/1: Weg entlang B 32) befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Jungingen.

5

ABWÄGUNGSPROZESS

5.1

Bedarfsnachweis / Plausibilitätsprüfung

Die räumliche Erweiterung des bestehenden gewerblichen Nutzungsschwerpunkts "Gewerbegebiet II" An der Sägmühle bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans "Grieß I" ergibt sich dabei auf dieser Grundlage, wie bereits erörtert, aus der aktuell vorliegenden Nachfrage bzw. des dringlichen Bedarfs nach gewerblichen Bau- / Erweiterungsflächen in Jungingen.

Der Gemeinde liegen in diesem Zusammenhang mehrere konkrete Anfragen von bereits in Jungingen bzw. im angrenzenden "Gewerbegebiet II" ansässigen Unternehmen sowie Betrieben aus der Region zur Ansiedelung bzw. gewerblichen Entwicklung in diesem Quartierbereich in der Größenordnung von ca. 3,0 ha vor (siehe auch Pkt. 6.1).

Darüber hinaus kann auf der Grundlage der Abstimmungen der Gemeindeverwaltung mit weiteren potentiellen Interessenten davon ausgegangen werden, dass innerhalb des zeitlichen Rahmens dieses Bebauungsplanverfahrens bzw. in sehr absehbarer Zukunft, zusätzliche Firmen entsprechende Entwicklungsflächen nachfragen werden.

Die jeweiligen momentanen Standorte der relevanten Betriebe lassen auf Grund der vollständigen Aufsiedlung bzw. Belegung sämtlicher gewerblicher Grundstücksflächen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr zu.

Da aus betrieblichen Gründen jedoch die zwingende Erfordernis der Erweiterung bzw. Verlagerung besteht, stellt ausschließlich die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich "Im Grieß" eine wirtschaftlich und unternehmensstrukturell nachhaltige Perspektive für die Unternehmen dar.

Darüber hinaus stehen die bislang im Bereich des südlich an das Planungsgebiet angrenzenden "Gewerbegebiets II" An der Sägmühle noch unbebauten Flächen nicht zur Verfügung.

Die Firma Ridi, in deren Eigentum sich diese noch vorhandenen Gewerbeflächen befinden, betreibt zwei weitere Standorte bei Hamburg und bei Berlin. Das Unternehmen verfolgt dabei die Strategie, mindestens einen dieser beiden Produktionsstätten aufzugeben und nach Jungingen zurück zu verlagern.

Aus diesem Grund ist die Firma Ridi nicht bereit, die im Eigentum befindlichen, jedoch noch nicht beanspruchten Gewerbeflächen weder an die Gemeinde Jungingen noch an private Interessenten abzugeben. Insbesondere auch vor diesem Hintergrund verfügt Jungingen aktuell über keine Flächenpotentiale zur gewerblichen Entwicklung.

Gleichzeitig weist der Gewerbe-Standort "Im Grieß" generell eine hohe Standortgunst hinsichtlich seiner optimalen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere im Zuge der unmittelbar am Planungsgebiet verlaufenden B 32 sowie der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächenpotentialen auf.

Am 25.01.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Jungingen deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Im Grieß" aufzustellen und die entsprechenden Flächen nördlich dem bereits bestehenden Nutzungsschwerpunkt An der Sägmühle der erforderlichen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall bzw. mehrerer Einzelfälle begründet vor und da darüber hinaus kein Flächenangebot für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten vorhanden bzw. aktivierbar sind, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die geplante Art der baulichen Nutzung im Bereich "Im Grieß" vollumfänglich den Kriterien

der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg entspricht.

5.2

Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Quartiers "Im Gieß" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bauungs- und Freiraumstrukturen.
- Prüfung der äußeren verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Straßensystem, insbesondere im Zuge An der Sägmühle.
- Künftiges generelles Quartierserschließungsprinzip sowie Gestaltungs- und Funktionstypus der verkehrlich nachgeordneten Quartierinnerschließung.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in den angrenzenden Landschaftsraum und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5.3

Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Gieß I" mit dem Schwerpunkt "Gewerbe" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen insbesondere im angrenzenden Quartierbereich "An der Sägmühle", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden bzw. die unmittelbare Anbindung an das bestehende übergeordnete Verkehrssystem ist vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene örtliche und überörtliche Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten gewerblichen Entwicklung problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur bzw. zur konkreten gebäudlichen Ausformung lassen eine optimale bauliche Einbindung des Quartiers in die umgebenden örtlichen Strukturen erwarten.
- Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere im Bereich den unmittelbar angrenzenden Freiflächen, ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan "Im Grieß" definieren.

6 PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die konkrete Grundlage für die Bebauungsplanung "Im Grieß" bildet das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulich-entwurfskonzeptionellen Planungsphase, in der ein breites Spektrum an möglichen alternativen Entwicklungsszenarien aufgezeigt bzw. untersucht und umfassend diskutiert und abgewogen wurde.

Dabei kann nachfolgendes Gesamtkonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf – Variante 2 (Planungsgruppe SSW GmbH, 09.11.2023, Ausschnitt o. M.)

6.1 Nutzungskonzept

Der Quartierabschnitt "Im Grieß" soll, insbesondere auf Grund des nachweislich akut vorhandenen Bedarfs bzw. der aktuell konkret hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden unmittelbar angrenzenden Strukturen, ausschließlich der gewerblichen Entwicklung dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition Gewerbegebiet (GE) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstrukturen in dieser Ortslage konsequent und sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl

nach "Außen", als auch nach "Innen".

Durch diese nutzungsstrukturelle Weiterführung entsteht darüber hinaus ein räumlich und funktional klar definiertes gewerbliches Gesamtquartier bzw. ein nachvollziehbar zusammenhängender Gewerbeschwerpunkt im nördlichen Abschluss von Jungingen.

Schwerpunkt der Gewerbeflächenbereitstellung bildet dabei die zwingende Erweiterungserfordernis eines bereits im "Gewerbegebiet II" ansässigen, unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Unternehmens (Oberflächentechnik) sowie von 2 Betrieben (Metallverarbeitung, Medizintechnik), die sich ebenfalls im Sinne des notwendigen Vergrößerungsbedarfs von Ihren momentanen Standorten in eher wohnbaulich geprägten Ortslagen in Jungingen, vollständig in den Entwicklungsbereich "Im Grieß" verlagern.

Zur Gewährleistung einer möglichst funktional durchgängig nutzbaren Gewerbeeinheit wird dabei im Zuge des Erweiterungsanliegens aus dem Bestandsquartier "Gewerbegebiet II" das Grundstück des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Betriebs mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Grieß" aufgenommen und der planungsrechtliche Rahmen, insbesondere die künftig überbaubare Grundstücksfläche in diesem Sinne optimiert bzw. angepasst.

Darüber hinaus ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für weitere Unternehmen aus den Bereichen Campingausrüstung, Getränkehandel, Zimmerei / Holzverarbeitung sowie Photovoltaik-Anlagenbau vorgesehen.

Zudem benötigt die Bioenergie Killertal (BEK) ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeiten jedoch ausschließlich in Form von Lagerfläche für Holz-Biomasse zum Betrieb ihres Biomasse-Heizkraftwerks im unmittelbaren unternehmenszugeordneten Bereich der bereits aktuell in dieser Form abschnittsweise genutzten Flächen zwischen "Gewerbegebiet II" bzw. Standort der BEK und der Starzel. Trotz des im Zuge der planerischen Entwicklung des "Gewerbegebiets II" bereits entsprechend absehbaren Bedarfs, konnten diese Fläche nicht in das seinerzeitige Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden, da sie der noch im damalig gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Trasse der B 32-Westumfahrung zugeordnet waren. Durch die zwischenzeitliche "Aufhebung" dieser Verkehrsmaßnahme stehen die relevanten Flächen im geplanten Sinne nun uneingeschränkt zur Verfügung.

Durch die im Rahmen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans ausgewiesene perspektivische Erweiterungsoption des dem bestehenden "Gewerbegebiets II" unmittelbar westlich der B 32 benachbarten Wohnschwerpunkts ("Jung-02, nördlich Weilbachstraße", ca. 3,76 ha), sind darüber hinaus optimale Voraussetzungen sowohl zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum als auch insbesondere im Sinne der direkten Vernetzung von Wohnen und Arbeiten geschaffen.

6.2

Bebauungskonzept

Die vorgesehene baulich-gewerbliche Entwicklung bzw. das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereichs "Im Grieß" orientiert sich einerseits an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen der benachbarten Gewerbebereiche und berücksichtigt andererseits die bereits vorliegenden konkreten baulichen Erfordernisse ansiedlungswilliger Unternehmen.

Dies betrifft insbesondere auch den bereits im heutigen nordöstlichen Abschluss des "Gewerbegebiets II" ansässigen Betrieb, der durch die Neuformulierung des Bebauungsrahmens im Übergangsbereich in das Planungsgebiet "Im Grieß" eine künftig "quartierüberschreitende" bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der Erweiterung seines Bestandsgebäudes erhält.

Es ist sowohl vor diesem Hintergrund, als auch auf Grund der relativen Höhenlage vorgesehen, die bauliche Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebebauung im Planungsgebiet auf

eine städtebaulich verträgliche und in die Gesamtsituation gut integrierbare maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zu begrenzen.

Dies umso mehr da die dem Entwicklungsbereich direkt vorgeschaltete Bebauung im Bereich "Gewerbegebiet II" / An der Sägmühle bereits mit einer vergleichbaren Höhenabwicklung umgesetzt wurde bzw. der relevante Bebauungsplan in dieser Ortslage entsprechende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Voraussetzungen schafft.

Die konkrete bauliche Feingliederung der definierten planungsrechtlichen Grobstruktur der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsausweisung muss sich jedoch am tatsächlichen Bedarf der potenziellen Nutzer / Ansiedlungswilligen orientieren.

Insbesondere zur Gewährleistung einer optimalen Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit dem vorhandenen angrenzenden Landschaftsraum sowie zur teilweisen Kompensation des mit der vorgesehenen Entwicklung verbundenen Verlusts von Grünflächen, wird eine verpflichtende Dacheingrünungen in den Bebauungsplan "Im Grieß" aufgenommen.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.).

Auf Grund der deutlich ablesbar moderaten bzw. geringverlaufenden topographischen Situation innerhalb des Planungsgebiets und der damit verbundenen eher geringfügigen Aufschüttungs- und Abgrabungserfordernis sowie der insbesondere unmittelbar südlich angrenzenden bereits vorhandenen großvolumig-flächigen Bebauungsstrukturen, wird generell eine abweichende Bauweise definiert, die auch Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässt.

Dabei schafft der Bebauungsplan "Im Grieß" für dieses beschriebene Gesamt-Bebauungskonzept den planungsrechtlichen Rahmen und gewährleistet, dass sich die künftige bauliche Entwicklung in Kubatur, Höhe, Form und Stellung der Gebäude sowie Gestaltung der Fassaden in die bereits bestehenden Bebauungs- und die angrenzenden Landschaftsstrukturen optimal einfügt.

6.3

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Durch den in der Verlängerung der Stichstraße An der Sägmühle im Quartier "Gewerbegebiet II" freigehaltenen Korridor im Sinne eines öffentlichen Verkehrsraumelements ist die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets grundsätzlich gewährleistet bzw. bereits vollumfänglich gesichert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt dabei durch die Weiterführung des bestehenden Stich-Erschließungselements An der Sägmühle in den Entwicklungsbereich "Im Grieß". Der bereits vorhandene Wendehammer bleibt erhalten und dient weiterhin der öffentlichen Erschließung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke. Der bestehende Entwässerungsgraben wird verdolt und ermöglicht dadurch die Ausbildung des erforderlichen Straßenquerschnitts.

Auf Grund der begrenzten Flächengröße und des räumlichen Zuschnitts des Gesamtquartiers sowie der bedarfsorientierten bzw. konkret nachgefragten Grundstücksgrößen und der sich daraus ergebenden inneren Flächenstruktur findet die öffentliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets "Im Grieß" in der weiteren Abfolge generell über 2 Stichstraßenelemente statt.

Diese Erschließungselemente weisen dabei analog der bereits bestehenden Straße An der Sägmühle im Quartier "Gewerbegebiet II" jeweils einen Gesamtquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 10,75 m auf.

Die gewählte Straßenraumtypologie beinhaltet dabei die Fahrbahnfläche mit einer für den gewerblichen Begegnungsverkehr geeigneten Maß von ca. 6,50 m, einer einseitigen

Längsparkierung / Längsstellplätze mit ca. 2,50 m Breite auf der Ost- bzw. Nordseite, die den parkenden Schwerlastverkehr / Lkw aufnehmen kann sowie einem ca. 1,75 m breiten Gehwegelement auf der West- bzw. Südseite der Straßenverläufe.

Durch die begleitenden Gehwege innerhalb der Verkehrsräume ist eine separate und insbesondere hinsichtlich des Schwerlastverkehrs fahrverkehrsunabhängige fußläufige Erschließung des Gewerbegebiets gesichert.

Den Abschluss der beiden quartierinternen Haupteerschließungs- / Stichstraßenelemente bilden entsprechende richtliniengerechte Wendeschleifen für Lastzüge gemäß RAST 06, Bild 60 (Durchmesser 25,0 m). Die dabei ebenfalls vorzusehenden Freihaltezonen für den Fahrzeugüberhang in der fahrdynamischen Bewegung wird durch die umlaufenden Gehwege gewährleistet (Breite ca. 1,75 m).

Die Erschließung der Freiflächen zwischen dem Gewerbebestandort und dem Starzelverlauf sowie dem nördlichen Freiraum bzw. der vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über ein gebietsumlaufendes öffentliches (landwirtschaftliches) Gras-Wegelement (Breite ca. 3,50 – 4,0 m) gewährleistet, das mit dem inneren Straßensystem "Im Gieß", dem Begleitweg entlang der B 32 sowie dem vorhandenen Wegelement im heutigen Abschluss des "Gewerbegebiets II" verknüpft ist.

Dieser tendenziell eher unbefestigte Weg dient dabei primär der Zufahrbarkeit bzw. der Pflege und Bewirtschaftung der Flächen, die die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufnehmen und in der weiteren Abfolge der Zugänglichkeit zur Starzel für den Unterhaltungsfall sowie der Erschließung des angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereichs.

Der Wegeabschnitt im nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets "Im Gieß" zwischen dem nördlichen Wendehammer und dem Begleitweg im Verlauf der B 32 wird dabei in befestigter / asphaltierter Bauweise ausgebildet, um insbesondere auch für den Fahrradverkehr aus bzw. in Richtung Schlatt eine alternative Führung zur B 32, insbesondere jedoch zur momentanen, verkehrssicherheitstechnisch nicht unproblematischen Situation in der unmittelbaren Querung im Verknüpfungspunkt der B 32 / An der Sägmühle in bzw. aus Richtung Ortsmitte anbieten zu können.

Der bereits vorhandene landwirtschaftliche Weg, der den nördlichen Abschluss des bestehenden "Gewerbegebiets II" markiert, bleibt in seiner momentanen Ausprägung im dann zukünftigen Zwischenbereich zur gewerblichen Erweiterung "Im Gieß" erhalten und dient weiterhin der Erreichbarkeit bzw. Unterhaltung des begleitenden Entwässerungsgrabens sowie der Zugänglichkeit des westlichen Retentionsbereichs und der Erschließung der rückwärtigen Lagerflächen des Standorts der Bioenergie Killertal (BEK).

6.4

Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Aspekt stellt in den vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Planungsbüro Fritz + Großmann als fachspezifischer Bestandteil im Rahmen des Umweltberichts detailliert behandelt.

Zentral bedeutender Baustein dieses Konzepts ist dabei die Umsetzung eines deutlich ablesbaren "grünen" Puffer- und Übergangsbereiches im Westen und Norden zwischen dem geplanten Gewerbegebiet bzw. den gewerblich genutzten privaten Baugrundstücken und dem im Verlauf der Strazel.

Die Gemeinde Jungingen hat bzw. wird vor diesem Hintergrund sämtliche Flächen in diesem Bereich erwerben, die der Aufnahme "externer" Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie insbesondere auch der randlichen Eingrünung des Gewerbebestandorts dienen sollen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Integration eines erforderlichen Retentionsbeckens im

nördlichen Abschluss des Planungsgebiets vorgesehen, das sowohl zur Aufnahme und Abführung der anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswasser in unmittelbarer Zuordnung zur Starzel als auch insbesondere der Schaffung zusätzlicher grünordnerischer (Ausgleichs- und Ersatz-)Maßnahmen dient und damit einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des Gewerbegebiets in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum leistet.

Zur Unterstützung der abschnittsweisen randlichen Eingrünung des Gewerbegebiets nach Norden sowie zur räumlichen Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes im Zuge der B 32 sind ergänzende rhythmisierte Baumstandorte vorgesehen.

Zur grünordnerisch-räumlichen Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Gewerbequartiers "Im Grieß" sowie als ergänzende interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind im Verlauf der Stickerschließungselemente im Bereich der Längsparkstellplätze rhythmisierte Einzelbaumstandorte vorgesehen.

Der Freihaltekorridor in der Verlängerung An der Sägmühle im nördlichen Abschluss des "Gewerbegebiets II" zur verkehrlichen Anbindung des Planungsgebiets ist so konzipiert, dass die vorhandenen Baumstandorte entlang des momentanen Grabens erhalten bleiben können. Der Graben wird dabei verdolt und unter die verlängerte (Stich)Erschließungsstraße An der Sägmühle verlegt.

Insbesondere das beschriebene "externe" Pflanz- und Eingrünungskonzept sowie die konkret definierten Vorgaben zur flächigen Dachbegrünung, leisten einen nachhaltigen und wirkungsvollen ökologischen Beitrag zur optimalen Integration des gewerblichen Entwicklungsbereichs in die vorhandenen arrondierenden Strukturen.

Unter städtebaulich grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich vor diesem Hintergrund zusammenfassend feststellen, dass das gewählte Konzept eine angemessene Durchgrünung des neuen Quartiers und teilweise Ausgleich und Ersatz des wegfallenden momentanen Freiraums bzw. der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten und öffentlichen (Grundstücks-)Flächen gewährleistet.

6.5

Ver- und Entsorgung

6.5.1

Trinkwasserversorgung

Die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung für das Gewerbegebiet "Im Grieß" ist über das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig sichergestellt. Ein Normalbedarf von 10 m³/h und ein Spitzenbedarf von 15 m³/h kann abgedeckt werden.

6.5.2

Löschwasserversorgung

Von der Gemeinde Jungingen wird über das bestehende bzw. entsprechend ertüchtigte Leitungsnetz eine Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden für Gebäude mit einer Abschnittsfläche bis zu 2.500 m² bereitgestellt.

Gebäude von mehr als 2.500 m² Abschnittsfläche müssen ihren konkreten Löschwasserbedarf sowie die entsprechend erforderliche Löschwasserbereitstellung für das betroffene private Bau- / Gewerbegrundstück (z. B. Löschwassertank/-behälter, Löschwasserteich, Entnahme aus der Starzel, etc.) im Rahmen eines Brandschutzgutachtens nachweisen

6.5.3

Abwasserbeseitigung / Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Im Grieß" erfolgt generell für die unterschiedlich anfallenden Abwasserarten

über ein modifiziertes Trennsystem im Verlauf der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Bauliche Nutzung

Für die Abführung des Schmutzwassers aus dem Planungsgebiet „Im Gieß“ kann noch keine endgültige Aussage getroffen werden, da noch keine aussagekräftige Höhen- und Bestandsvermessung vorliegt.

Grundsätzlich gibt es zwei Varianten.

Var. 1: Die Ableitung von herkömmlichem Schmutzwasser / Brauchwasser aus der baulichen Nutzung erfolgt im Freispiegelgefälle.

Das Schmutzwasser wird einem Schmutzwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraßen zugeführt. Dieser SW-Kanal entwässert im Freispiegelgefälle in den Zulaufsammler der Gemeinde Jungingen zur unmittelbar auf der Westseite der Starzel benachbarten Kläranlage.

Hinweis: Kanalbrücke über die Starzel erforderlich!

Var. 2: Die Ableitung von herkömmlichem Schmutzwasser / Brauchwasser aus der baulichen Nutzung erfolgt über ein Pumpwerk.

Das Schmutzwasser wird einem Schmutzwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraßen zugeführt. Dieser SW-Kanal entwässert im Freispiegelgefälle zu einem Pumpenschacht. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung in den Zulaufsammler der Gemeinde Jungingen gepumpt. **Hinweis:** Pumpwerk erforderlich!

Dachflächen

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Gieß" wird in Abhängigkeit der Lage des jeweiligen Gewerbegrundstücks entweder über den Regenwasserkanal im Verlauf der Stickerschließungselemente oder den Entwässerungsgraben zwischen dem "Gewerbegebiet II" und dem Planungsgebiet "Im Gieß" in das bestehende westliche, bereits entsprechend dimensionierte Retentionsbecken, das dem "Gewerbegebiet II" zugeordnet ist oder das nördliche Retentionsbecken innerhalb des Quartiers "Im Gieß" abgeführt.

Der gedrosselte Ablauf aus den Retentionsbecken erfolgt jeweils in die Starzel.

Hof-, Lade- und Erschließungsflächen

Sämtliche Hof-, Lade- und Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

Für die genannten Flächen sind auf den privaten Gewerbegrundstücken ausreichend dimensionierte Schmutzfangzellen zur Rückhaltung und Reinigung vorzusehen.

Das Niederschlagswasser aus den Schmutzfangzellen ist ebenfalls in den oben genannten Regenwasserkanal abzuführen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen der Gewerbe- / Stickerschließungselemente (Fahrbahnfläche, Parkierungsflächen, Gehwegflächen) erfolgt über den Regenwasserkanal und das Retentionsbecken in die Starzel.

6.5.4

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

Es ist vorgesehen, die bestehenden, das Planungsgebiet momentan von West nach Ost sowie Nord nach Süd querenden 20 kV-Freileitungstrassen in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger und analog der Vorgehensweise im Zuge der Aufsiedelung des südlich

benachbarten "Gewerbegebiets II" unterirdisch zu verlegen.

6.5.5

Wärmeversorgung

Die Versorgung des gewerblichen Quartiers "Im Grieb" erfolgt durch das unmittelbar im "Gewerbegebiet II" verortete Biomasse-Heizkraftwerk der Bioenergie Killertal GmbH.

Es wird dabei eine neue Leitung vom Standort der Bioenergie Killertal GmbH nach Norden im Verlauf des bestehenden unbefestigten landwirtschaftlichen Wegelements im südlichen westlichen Randbereich des Retentionsbeckens in das Gewerbegebiet geführt.

7

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Fachplanungsbüro Fritz + Großmann Umweltplanung, Balingen, hat im Rahmen der nachfolgenden Untersuchungen bzw. Gutachten ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans "Im Grieb" entstehen und die Möglichkeiten der gegebenenfalls erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

7.1

Natura 2000-Vorprüfung

Das geplante Bebauungsplangebiet liegt ca. 25 m südwestlich des FFH-Gebiets "Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen" (Schutzgebiets-Nr. 7620311) und des Vogelschutzgebiets "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441).

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen können, vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes, einschließlich der für sie maßgeblichen Bestandteile zu überprüfen.

Aufgabe der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung ist es festzustellen, ob das Vorhaben grundsätzlich geeignet ist, die Schutz- und Erhaltungsziele der betroffenen Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Auf der Grundlage der entsprechenden im Rahmen der Untersuchungen vorgenommenen Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Im Grieb" auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebiets "Reichenbach und Killertal zwischen Hechingen und Burladingen" (Schutzgebiets-Nr. 7620311) und des Vogelschutzgebiets "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441) erkennbar bzw. es kann davon ausgegangen werden, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

7.2

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurde vom Büro Fritz & Grossmann eine Relevanzuntersuchung durchgeführt (22.05.2024).

Dabei erfolgt zunächst eine Übersichtsbegehung mit Durchführung einer Biotopstrukturkartierung, in der für alle Arten bzw. Artengruppen die Habitatpotenziale bzw. die benötigten und geeigneten Lebensraumelemente (wie Gehölze für Zweigbrüter, Baumhöhlen für Fledermäuse und Höhlenbrüter, Horstbäume für Greifvögel, Kleingewässer für Amphibien, Eiablage und Sonnplätze für Reptilien und anderes mehr) ermittelt und dokumentiert wurden.

In größeren oder unübersichtlichen Untersuchungsräumen muss die Erfassung der Biotopstrukturen weiter vertieft werden (bspw. Baumhöhlensuche in laubfreier Zeit).

Aus der Relevanzuntersuchung gehen die planungsrelevanten Artengruppen und der Bedarf an weiteren Untersuchungen hervor.

Der Umfang der Untersuchungen wird entsprechend der Habitateignung des Gebietes und der zu erwartenden Konflikte projektspezifisch festgelegt und nachfolgend mit dem Auftraggeber und der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Erfassungsmethoden der einzelnen Artengruppen orientieren sich dabei an den Nachweismethoden, wie sie von Albrecht et al. (2014) und den darin zitierten Arbeiten formuliert wurden.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) vom 12.03.2024 stellt auf dieser Grundlage fest, dass für die Realisierung des Vorhabens bzw. Umsetzung des Bebauungsplans "Im Grieß" im Wesentlichen Wiesenflächen und Acker beansprucht werden.

Hinzukommt, dass das Plangebiet nah an geschützte Waldbiotope heranreicht. Durch die Bauarbeiten sowie Baufeldfreimachung kann es hier zu Störungen kommen. Dies könnte Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Arten zur Folge haben.

Dabei sind als möglicherweise vom Vorhaben betroffene Artengruppen Vögel und Reptilien zu nennen.

Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die genannten Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien sowie die Spelz-Trespe empfohlen.

Allerdings kann bei den Reptilien auf eine vollständige Durchführung verzichtet werden, falls ein dichter Aufwuchs der Vegetation keine Reptilien erwarten lassen. Darüber hinaus wird eine Untersuchung des Wanstschrecke empfohlen.

Für alle sonstigen Artengruppen sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

7.3

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Im Grieß" des Büros Fritz & Grossmann vom 20.09.2024, kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor.

Hierbei handelt es sich vor allem um die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Zudem konnte mit der Wanstschrecke eine weitere wertgebende Art festgestellt werden, die nicht unter die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG fällt.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Um im Falle der Gebirgsstelze die Abbruchgefahr von bereits begonnenen Brutaktivitäten wirksam zu verhindern, müssen die Bauarbeiten vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit gestartet werden (Baubeginn vor Mitte März oder wieder ab Anfang September) (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Eine mögliche Einwanderung von Amphibien in das Baufeld muss durch die Errichtung eines sicheren Amphibienzauns verhindert werden, der über den gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten im Gelände zu belassen ist.

Zudem müssen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben bei der Planung und

baulichen Umsetzung der Gebäude die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 LAG VSW (2021) berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen auf die nicht unter die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG fallenden planungsrelevanten Arten, muss im Falle der Wanstschrecke für die Überplanung des besiedelten Lebensraums ein Habitatausgleich geschaffen werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (V1) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

7.4

Umweltbericht

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben und bewertet.

Für das Gebiet "Im Grieb" ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere / Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und durch die bauzeitliche Beanspruchung von verdichtungsempfindlichen Böden erhebliche Beeinträchtigungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die als Pflanzgebote festgesetzte Gebietseingrünungen mit Gehölzen und die standortgerechte Begrünung der Retentionsbereiche.

Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Installation einer insekten- und fledermaus-verträglichen Außenbeleuchtung, die Dachbegrünung sowie die Umsetzung der Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen erzielt werden.

Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Umweltbelange Tiere / Pflanzen und Boden wird unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eine ca. 0,87 ha große Magerwiese entwickelt und unmittelbar westlich des Plangebiets, der entlang der Starzel bestehende gewässerbegleitende Auwaldstreifen erweitert.

Zudem wird im Gemeindewald ein Waldrefugium ausgewiesen und ca. 1,1 km östlich eine verbuschte Wacholderheide ökologisch aufgewertet.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Ortsbesichtigungen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 4 Jahren sowie nach weiteren 8 bis 10 Jahren durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegensteuern zu können.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

Nach den Ergebnissen der beiden Prüfungen besteht unter Berücksichtigung der festgelegten

Vermeidungsmaßnahmen kein maßgebliches Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz und dem Gebietsschutz.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist.

Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

8 **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung "Lärmschutz – Gewerbegebiet Im Grieß – Jungingen" des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, vom Mai 2024, wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 32 auf das Planungsgebiet "Im Grieß" ermittelt und beurteilt.

In Abhängigkeit von den Lärmeinwirkungen erfolgt die Ausweisung der Anforderungen gemäß DIN 4109-Schallschutz im Hochbau zum Schutz der Bebauung oder der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr.

Die Lärmeinwirkungen der B 32 lassen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete an der Randbebauung der Straße erwarten.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da in Gewerbegebieten üblicherweise keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche vorhanden sind und ein Schutz der meist in den Obergeschossen eingerichteten Betriebsinhaberwohnungen mit städtebaulich und wirtschaftlich vertretbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht bewerkstelligt werden kann.

Dementsprechend wurden aus den Ergebnissen die Anforderungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zum Schutz der Bebauung oder der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen abgeleitet.

Aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten sind beim Bau von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß mindestens für einen Maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) entsprechend DIN 4109 zu erfüllen. Höhere Anforderungen sind im Nahbereich der Straßen zu beachten.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Darstellungen zum Gutachten genannte Maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Entsprechend der VDI 2719 sind an den Gebäudeseiten mit Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Zur Vermeidung aufwändiger passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt auch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung in Betracht, beispielsweise keine Anordnung von Schlafräumen an den Ostseiten der Gebäude entlang der B 32.

9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1

Art der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung "Gewerbegebiet" für den gesamten Planungsbereich setzt generell die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der nördlichen Ortslage von Jungingen als räumlich begrenztes Entwicklungspotenzial fort.

Um das lärmtechnische Konfliktpotential von Wohnen und Gewerbe auszuschließen, wird im gesamten Planungsgebiet "Im Grieß" eine Nutzung im Sinne von Wohnen generell ausgeschlossen.

Insbesondere auch auf Grund dieser konsequenten Nutzungsfortführung sind Einrichtungen im Sinne von Vergnügungsstätten entsprechend den Festsetzungen im Rahmen des Textteiles nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund des eher introvertierteren, von der B 32 abgewandten Charakters des Entwicklungsbereichs, der verkehrlich-funktionalen Ausprägung der internen Erschließungselemente, der fehlenden unmittelbaren Anbindungsmöglichkeit an das übergeordnete Verkehrssystem sowie der sensiblen naturräumlichen Randbedingungen (Starzelaue, klimatische Bedingungen, etc. ...) sind Tankstellen ebenfalls nicht zulässig.

Um den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB einerseits den Zielen der Raumordnung anzupassen und andererseits auf knappe Flächenressourcen für Gewerbebetriebe zu reagieren, werden darüber hinaus entsprechende Regelungen getroffen und eine konkurrierende Einzelhandelsnutzung bzw. Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Um jedoch bei Bedarf entsprechenden Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive im Sinne des sogenannten "Handwerkerprivilegs" im Quartier "Im Grieß" zu gewährleisten wird eine entsprechende Ausnahmeregelung dahingehend getroffen, dass eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausnahmsweise zulässig ist. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

9.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in die vorhandenen topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

9.3

Bauweise

Insbesondere vor dem Hintergrund der topographisch eher unproblematischeren Randbedingungen und unter Berücksichtigung einer möglichst variablen Bebauungsmöglichkeit wird analog zu der im angrenzenden gewerblichen Nutzungsschwerpunkt bereits ebenfalls definierten Bebauungsstruktur, die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Gebäudelängenbegrenzung innerhalb der Baugrenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Grieß" definiert.

Die eingetragene überbaubare Grundstücksfläche im Verlauf der B 32 hält gemäß der entsprechenden Vorgaben einen generellen Mindestabstand von 20,0 m zum relevanten Fahrbahnrand ein. In dieser Abstandszone sind darüber hinaus jegliche Arten von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Entfernung der zur Starzel orientierten Baugrenzen zum bestehenden angrenzenden Wald bzw. gewässerbegleitenden Waldbiotop berücksichtigen die gesetzliche Waldabstandsvorschrift gemäß § 4 Abs. 3 LBO.

Dabei ergibt sich die Abstandsbreite innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Grieß I" aus dem geforderten Mindestabstand von 30,0 m, gemessen ab der jeweiligen Waldflurstücksgrenze bzw. der tatsächlich vorhandenen Waldbewuchsgrenze.

Auf Grund des angestrebten Nutzungsvorhabens der Bioenergie Killertal (BEK) im Sinne einer ausschließlichen Lagerfläche, sieht der Bebauungsplan im relevanten Quartierabschnitt zwischen dem Bestandsquartier "Gewerbegebiet II", dem Planungsgebiet und der Starzel keine überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Möglichkeit der Errichtung von baulichen Anlagen vor.

9.4

Verkehrsflächen

Die Aufteilung der im Bebauungsplan "Im Grieß" ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkflächen (öffentliche Stellplätze)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftliche Wege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehwege
- Verkehrsgrünflächen

trägt dabei generell keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge weiterer ingenieurtechnischer Planungen geändert werden.

10

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1

Dachform und Dachgestaltung

Die definierte Vorgabe zur Dachausbildung setzt einerseits im Sinne der städtebaulichen einheitlichen Gesamt-Quartierausbildung die bereits vorhandenen bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen definierten Dachstrukturen konsequent fort und stellt andererseits eine gute Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortssituationen sicher.

Die Vorgaben in diesem Zusammenhang sind dabei so gewählt, dass sie generell ein breites Spektrum an (Dach-)Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Umsetzung von ergänzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur künftigen Bodenversiegelung, der Rückhaltung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers, der verträglichen Integration der geplanten Baukörper in das umgebende Landschaftsbild, insbesondere der Einsehbarkeit von den erhöhten Situationen der umgebenden Schwäbischen Alb aus, sind die Dächer flächig dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Begrünung bzw. die Substratstärke sollte dabei mindestens 10,0 cm betragen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen außerdem die Kombination der verbindlichen Dachbegrünung mit der Einrichtung von Photovoltaikanlagen. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

10.2

Fasadengestaltung

Im Bebauungsplan "Im Grieß" sind insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichst verträglichen Einbindung der Bebauung in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum sowie zur

Verbesserung der quartier- / kleinklimatischen Verhältnisse, Wandflächen über 100 m² und mit mehr als 2,50 m Höhe und ohne Öffnungen zu begrünen.

11 **FLÄCHENBILANZ**

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 6,124 ha	100,00%
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,908 ha	14,83 %
– Straßenverkehrsflächen	ca.0,322 ha	5,26 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkflächen	ca.0,060 ha	0,98 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege	ca. 0,306 ha	5,00 %
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehwege	ca. 0,089 ha	1,45 %
– Straßenverkehrsgrünflächen	ca. 0,131 ha	2,14 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,198 ha	3,23 %
VERSORGUNGSFLÄCHEN	ca. 0,009 ha	0,15 %
NETTOBAULAND	ca. 5,009 ha	81,79 %