



**Bauherr:** Gemeinde Gosheim

**Projekt:** Bebauungsplan „Tann – 1. Änderung“

**Planungsstand:** Satzungsbeschluss

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

0.10 Begründung / Erläuterung vom 20.01.2018

<01\_go83240a\_docx.pdf>

*Anlagen – Pläne der Entwurfsplanung*

1.01 Übersichtslageplan „Auszug Änderungsbereich  
M 1 : 2.500 v. 20.01.2018; Format A4

<11\_go83140a\_02\_dwg.pdf>

1.02 Übersichtslageplan Bebauungspläne „Tann“ und „Tann-1.Änderung“  
M 1 : 1.000 v. 20.01.2018, Format 900 x 500

<12\_go83140a\_03\_dwg.pdf>

1.03 Lageplan „geplante Veränderung“  
M 1 : 1.000 v. 20.01.2018, Format 900 x 500

<13\_go83140a\_05\_dwg.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG

**Datum:** 20.01.2018



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Erfordernis</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geplante Änderungen</b>	<b>3</b>

### 1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Bubsheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Gosheim hat z. Zt. ca. 3.900 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

Der Bebauungsplan "Tann" der Gemeinde Gosheim wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 13.10.2003 rechtskräftig. Das Gebiet deckt zwei Nutzungsbereiche (Gewerbegebiet und Mischgebiet) ab.

Auf Grund der vorgesehenen Entwicklung des innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelten Betriebes ist die Erschließung des Gebietes von dessen Ostseite her zu modifizieren. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine modifizierte Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes auf dessen Ostseite geschaffen werden.

Der von der Änderung betroffene Bebauungsplan befindet sich auf dessen Ostseite und wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

- Im Westen durch das Firmengelände der Hermle AG
- Im Norden durch die Industriestraße
- Im Osten durch den Skilift

Das Planungsgebiet liegt insgesamt auf Gemarkung Gosheim. Die Änderung liegt innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, eine Veränderung des bestehenden Geltungsbereiches „nach außen“ ist nicht vorgesehen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Darüber hinaus sind noch Grundstücke des direkt angrenzenden Gewerbebetriebes betroffen. In Vorgesprächen wurde das grundsätzliche Einverständnis des Betreffenden bekundet.

Das Gelände weist ein von Norden nach Südosten fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 864,00 m+NN (in etwa auf südlicher Seite). Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes bei ca. 828,00 m+NN.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen werden bisher landwirtschaftlich (Grünland) sowie als Retentionsraum für die Oberflächenentwässerung genutzt.

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgebiete bzw. Biotop o.ä. sind im Plangebiet nicht bekannt. Die angrenzende FFH-Mähwiese wird nicht beeinträchtigt.

Übergeordnete Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, sind nicht bekannt.



## 2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit der Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000m<sup>2</sup> oder
- 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tann – 1. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.500 m<sup>2</sup>. Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim hat am 10.07.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Tann“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

## 3 Geplante Änderungen

Auf der Ost- und Südseite des Plangebietes ist bisher im Bebauungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Es wird jetzt vorgesehen, auf dieser Grünfläche die „Erschließungsstraße Ost“ zu errichten. Dabei soll eine neue Straße in etwa parallel des bestehenden Skiliftes an die Industriestraße angebunden werden. Der Knoten / Anbindungspunkt an die Industriestraße wurde bereits in früheren Jahren erstellt.

Über diese neue „Erschließungsstraße Ost“ soll das Betriebsgelände auch von der Ostseite angefahren werden können. Dadurch können auch die Mitarbeiterparkplätze – so wie es seit mehreren Jahren schon für den Schwerlastverkehr praktiziert wird - auf direktem Weg über den „Kreisverkehr Bildungszentrum“ von der L 433 angefahren werden.

Die Mitarbeiterparkplätze können momentan ausschließlich über die Heubergstraße und die „Untere Tannstraße“ angefahren werden, was zu Zeiten des Arbeitsbeginns / Arbeitendes bzw. bei Schichtwechsel periodisch hochfrequente Verkehrsbelastungen zur Folge hat. Dies führt im Bereich „Weiherstraße / Egartenstraße / Heubergstraße“ zu relativ hohen Lärmimmissionen.

Mit der Ausweisung der „Erschließungsstraße Ost“ und der in Richtung L 433 gelegenen Anbindung kann die Beeinflussung der Nachbarschaft und die Immissionen deutlich reduziert werden.

Die „Erschließungsstraße Ost“ ist innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplant. Auf der geplanten Trasse ist aber bisher ein Grüngürtel ausgewiesen mit einfachem Wirtschaftsweg (Wiesenberg) zu den östlich des Geltungsbereiches liegenden Privatgrundstücken. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tann“ im Jahr 2003 haben sich von der Gebietsnutzung v.a. im Nordostbereich des Firmengeländes Veränderungen ergeben. Auf einer größeren Teilfläche wäre dort innerhalb ausgewiesener Baugrenzen noch Bebauung möglich, auf denen jetzt tatsächlich Grünflächen liegen. Diese (zukünftig) nicht mehr bebaubaren Grünflächen liegen im Bereich eines größeren Retentionsraumes, der zur Pufferung des abzuleitenden Oberflächenwassers genutzt wird, sowie der Lkw-Zufahrt zum bestehenden Firmengelände. Es ist deshalb vorgesehen, diese, nicht mehr für die Bebauung genutzten, vorgesehenen Flächenpotentiale in die Ausweisung als Grünfläche zu übernehmen und dafür den durch die „Erschließungsstraße Ost“ einhergehenden Flächenverlust auszugleichen.

Die Ausweisung der ca. 0,8ha großen Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen weichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß §13a



(2), Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinflusst.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. Bepflanzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der Netze BW zulässig.

In den anliegenden Planunterlagen sind die Veränderungen zwischen „vorher“ und „nachher“ zeichnerisch gegenübergestellt.

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes „Tann“ der Gemeinde Gosheim mit Beschlussfassung am 13.10.2003 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Präambel zum Verfahrensgang**

#### **Bebauungsplan „Tann – 1. Änderung“ / Gemeinde Gosheim, Landkreis Tuttlingen**

1. Der Bebauungsplan „Tann“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 13.10.2003 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim hat am 10.07.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Tann“ im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 20.07.2017.
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2017.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 20.07.2017 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 31.07.2017.
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 10.07.2017.
11. Beschluss zur zweiten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 10.07.2017.
12. Zweite öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und der Begründung, sowie dem Abwägungsergebnis zur Verfahrensbeteiligung nach §4(1) erfolgt(e) in der Zeit vom 02.10.2017 bis zum 03.11.2017 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht am 21.09.2017.
13. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 11.12.2017.



14. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am 22.01.2018.
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am 25.01.2018.

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Tann – 1. Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2018 gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Gosheim übereinstimmt.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 25.01.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gosheim, den .....

.....(Haller, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Gosheim, den .....

.....(Haller, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)