

Stadt Donaueschingen  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan**  
**„Bregwerk Paletten“**

Regelverfahren  
in Donaueschingen – Wolterdingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.06.2023

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100).....	7
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
<b>6. Städtebauliche Konzeption / verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
7.3 Natura 2000 Vorprüfung.....	11
7.4 Lärm.....	11
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>12</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
9.1 Art der Nutzung.....	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
9.4 Nebenanlagen.....	13
9.5 Verkehrsflächen.....	13
9.6 Wasserflächen.....	13
9.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	13
9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>
10.1 Dachaufbauten.....	13
10.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	14
10.3 Werbeanlagen.....	14
10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	14
10.5 Einfriedung.....	14
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>14</b>

## 1. Planerfordernis

Die bereits im Plangebiet ansässige Bregwerk Paletten GmbH benötigt zur zukünftigen Standortsicherung weitere Produktionsgebäude und überdachte Lagerflächen. Die gute Auftragslage und das damit verbundene Betriebskonzept machen eine Expansion der bisherigen Gewerbeflächen notwendig.

Darüber hinaus sollen die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbefläche / gewerbliche Nutzung (endlich) bauplanungsrechtlich gesichert werden und es soll die LKW-Zufahrt zur Firma dahingehend optimiert bzw. verändert werden, dass die angrenzende Wohnbebauung entlang der Bregwerkstraße entlastet wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bregwerk Paletten“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteils Wolterdingen. Im Osten, Süden und Westen folgen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden grenzen Wohngebäude an.

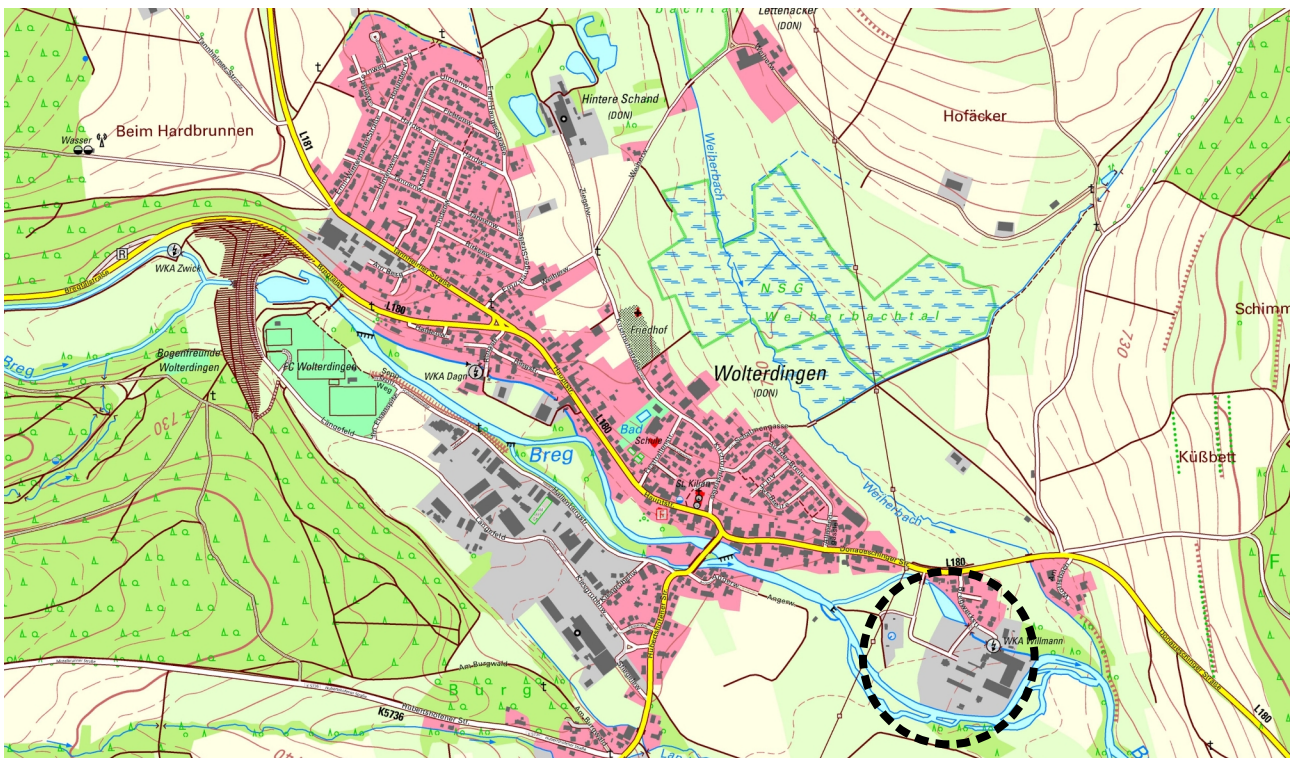


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,2 ha beinhaltet die Flurstücke 60/13 i.T. (Donaueschinger Straße, L 180), 76/2 i.T., 208/4 i.T. 209 i.T., 214, 214/3, 214/4 i.T., 1751 i.T., 1508 i.T.

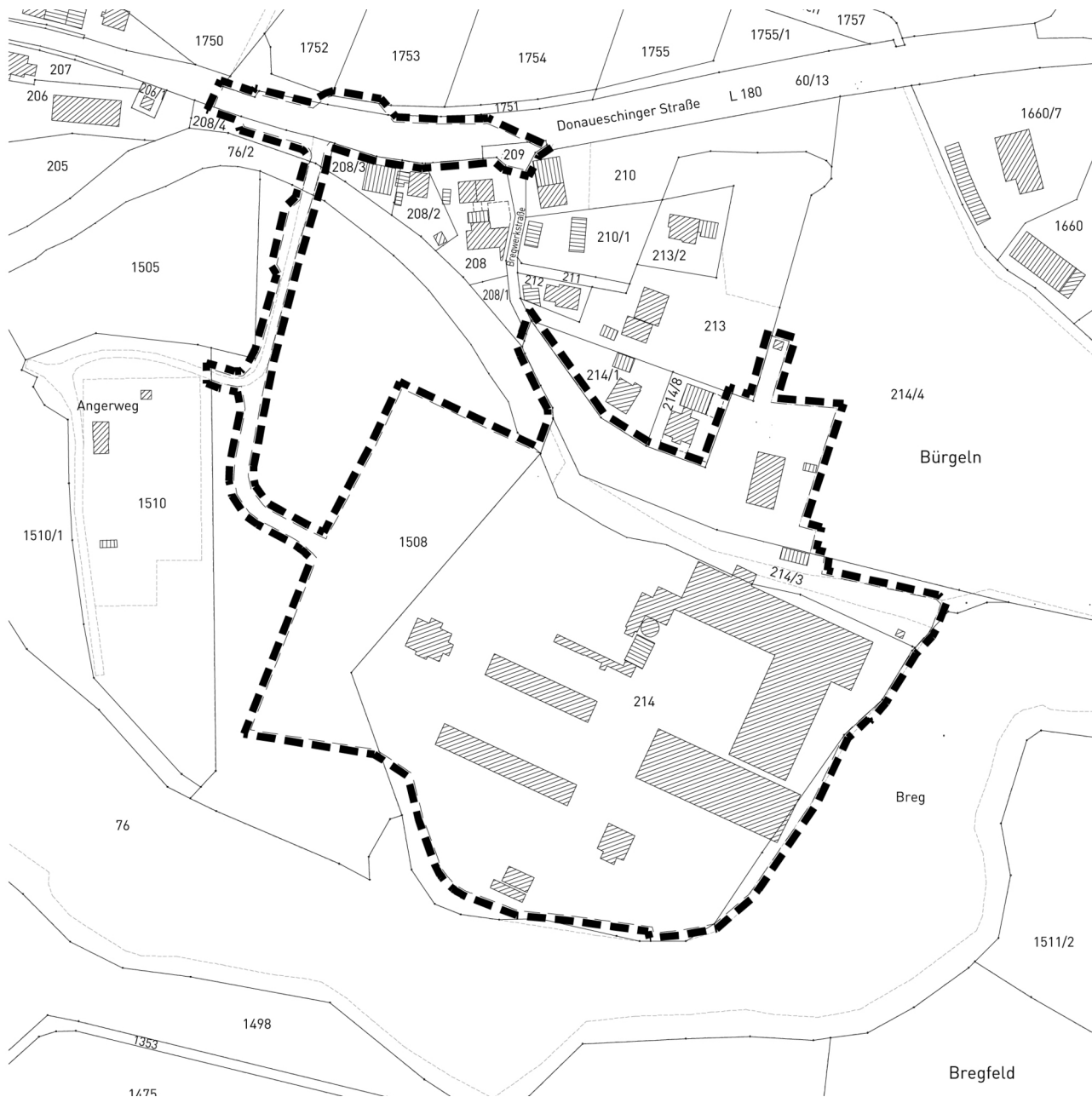


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bregwerk Paletten“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine planerischen Festlegungen vorhanden.
Regionalplan (Entwurf 2021)	Gewerbefläche
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbeflächen.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotop	Angrenzend
FFH-Mähwiese	Nicht vorhanden
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht vorhanden
Geschützter Streuobstbestand	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Angrenzend: Vogelschutzgebiet „Baar“ Schutzgebiets-Nr. 8017441 Angrenzend: FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“ Schutzgebiets-Nr. 7916311
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Angrenzend: Fließgewässer „Breg“, Gewässer ID: 7190
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> ) gem. LUBD-Auskunft	HQ <sub>100</sub> -Gebiet, jedoch zwischenzeitlich auf Grund bereits umgesetzter Hochwasserschutzmaßnahmen (Damm und andere Maßnahmen) im Bereich der Bregwerk Paletten nicht mehr vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> ) gem. LUBW-Auskunft	Teilweise Überschwemmungsrisikogebiet (HQ <sub>extrem</sub> ); auf Grund bereits umgesetzter Hochwasserschutzmaßnahmen (Damm und andere Maßnahmen) im Bereich der Bregwerk Paletten ggf. (teilweise) nicht mehr aktuell
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Donaueschinger Straße L 180 in Innerortslage

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

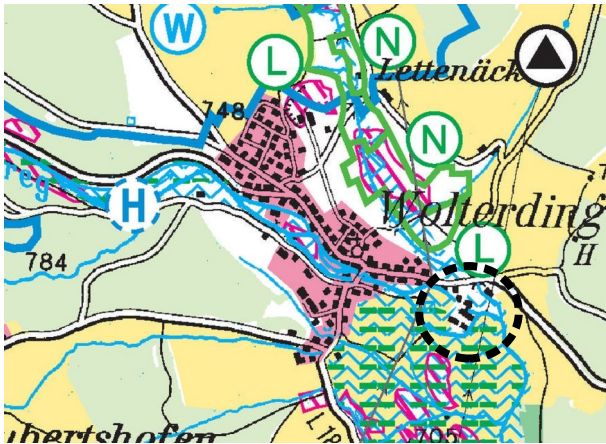


Abb. 4-1: Ausschnitt rechtskräftiger Regionalplan

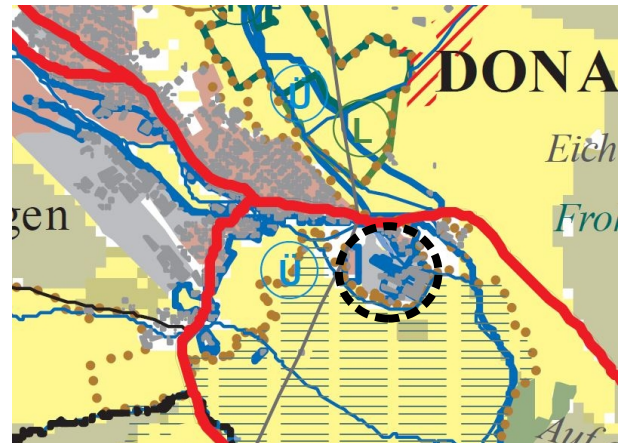


Abb. 4-2: Ausschnitt Entwurf (2021) Fortschreibung  
Regionalplan

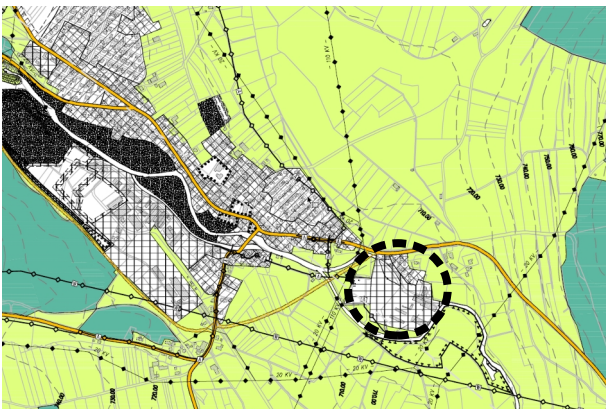


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im Entwurf der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans vom 03.12.2021 liegt das Plangebiet daher außerhalb des Überschwemmungsgebiets und es wird eine Gewerbefläche dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen wird die Fläche bestehende Gewerbefläche dargestellt.

## 4.2 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

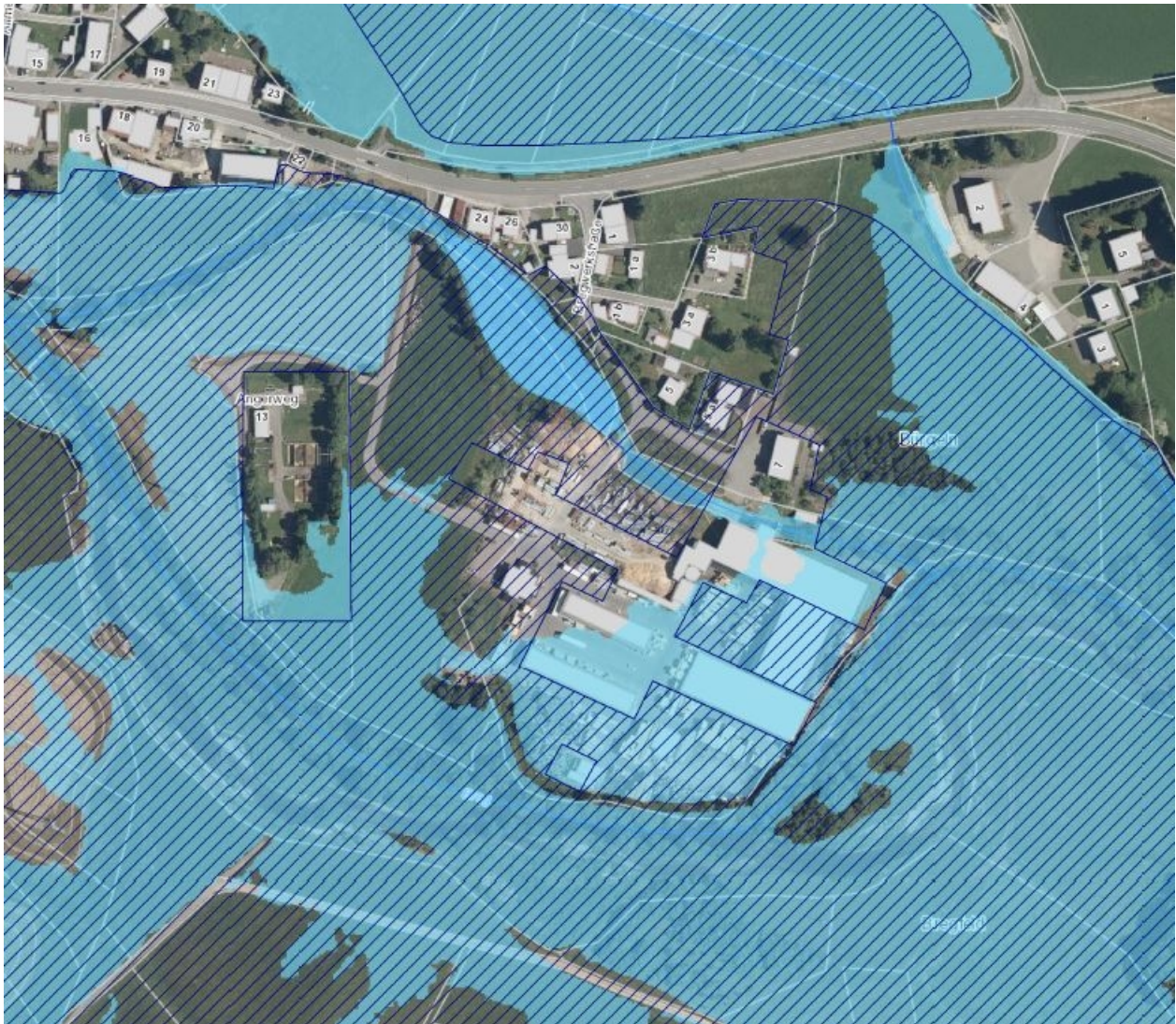


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete vom 03.02.2022

Laut Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden – Württemberg liegt das Plangebiet noch innerhalb eines HQ100 Bereichs. Jedoch wurden in der Vergangenheit Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, so dass sich die Situation aktuell anders darstellt.

Durch die bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen – insbesondere die Anlage eines Dammes um das Areal der Bregwerkpaletten GmbH einschließlich einer neuen Flutmulde südlich des Areals - wird die vorhandene Gewerbefläche im HQ 100 Fall nicht mehr überflutet.

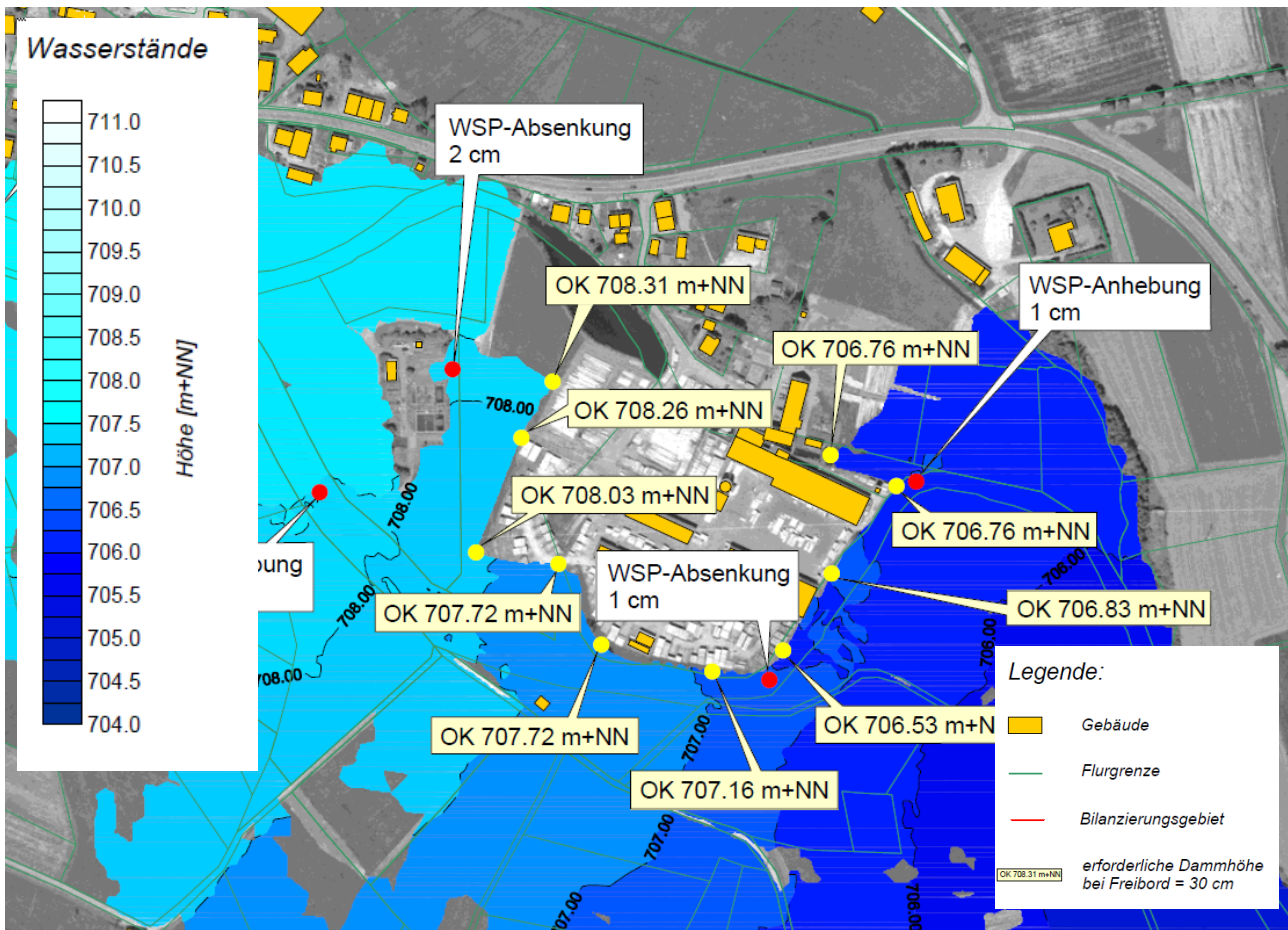


Abb. 5-1: Auszug aus „Verteilung der Wasserstände bei  $Q = 110 \text{ m}^3/\text{s}$  unter Berücksichtigung der geänderten Hochwasserschutzmaßnahmen für das Bregwerk Wolterdingen und ökologische Flutung Blodewiesen mit Kompensation, Plan-Zustand Variante 1.4“ vom Mai 2004 der Gewässerdirektion südlicher Oberrhein, Bereich Rottweil

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbliche Flächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Verkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewerbeflächen
- Wohnbauflächen



## 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Erweiterung der Firma „Bregwerk Paletten“ geschaffen werden sowie die bereits seit langem vorhandene gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich (endlich) gesichert werden.

Zudem soll die LKW-Zufahrt zur Firma optimiert werden, um die angrenzende Wohnbebauung zu entlasten.

## 6. Städtebauliche Konzeption / verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

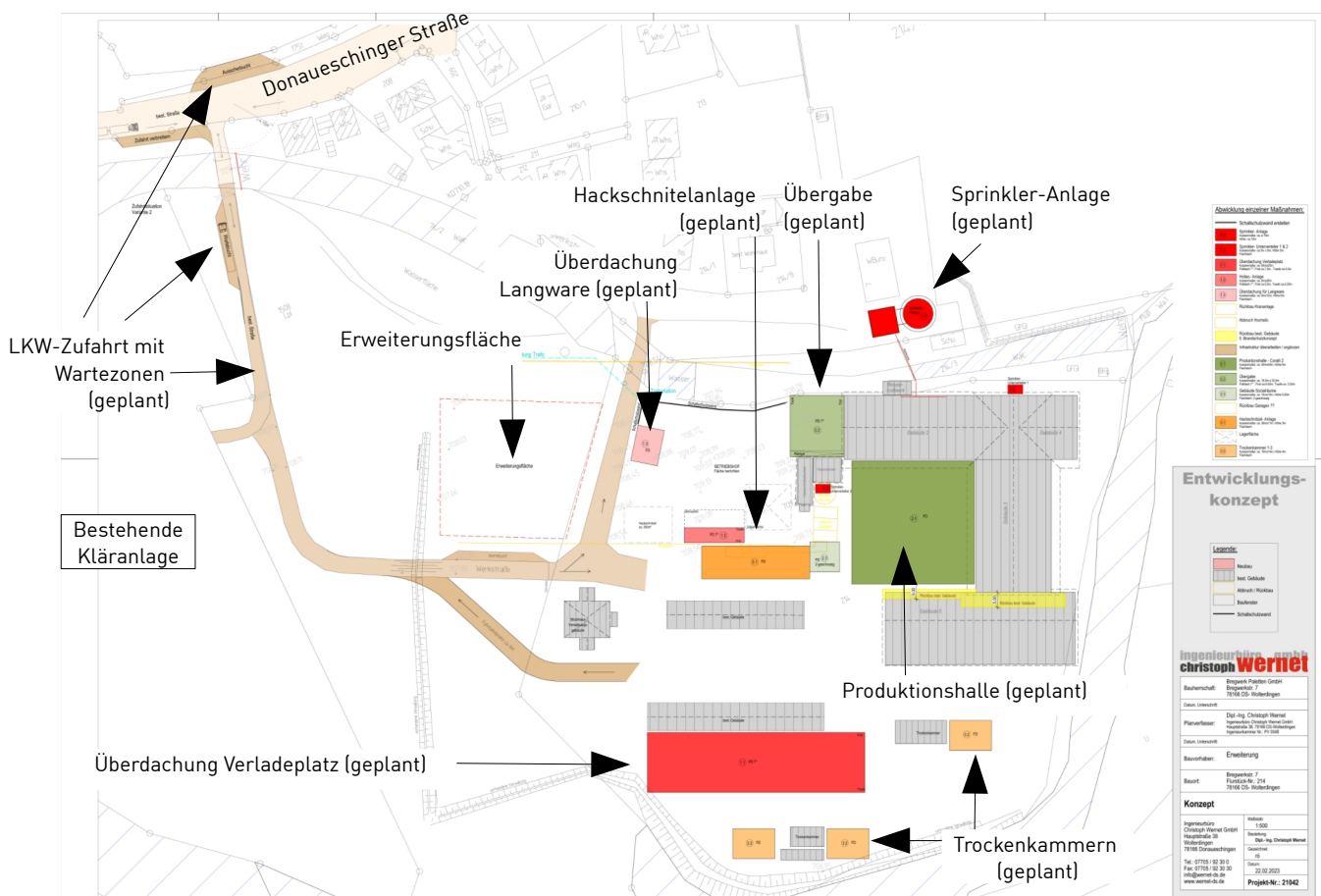


Abb. 6-1: Entwicklungskonzept, Ingenieurbüro Christoph Wernet GmbH, Stand 22.02.2023 mit Planeinträgen Gfrörer Ingenieure zur Erläuterung

Das vorliegende **Entwicklungskonzept** sieht die Erweiterung des Betriebsgeländes zur Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft des Unternehmens vor. Durch eine gesteigerte Auftragslage wird unter anderem die Errichtung einer neuen Produktions- und Übergabehalle sowie weiteren Sozialräumen für die Belegschaft nötig. Des Weiteren ist die Errichtung einer Hackschnitzanlage und die Überdachung mehrerer Lager- und Verladeplätze geplant. Zur Einhaltung des Brandschutzkonzeptes ist die Errichtung einer Sprinkleranlage im Norden des Betriebsgeländes und der Rückbau bestehender Süden des Gebietes geplant.

Zur Optimierung der **verkehrlicher Erschließung** des Plangebiets ist eine neue LKW-Zufahrt - ausgehend von der Donaueschinger Straße über die bestehende Zufahrt zur Kläranlage – mit entsprechenden LKW-Wartezonen geplant. Hierdurch soll der LKW-Verkehr an der bisherigen Zufahrtsstraße „Bregwerkstraße“ aufgegeben und die nachbarliche Bebauung durch das reduzierte Verkehrsaufkommen entlastet werden.

Für die **Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser** können die vorhandenen Einrichtungen genutzt werden.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten baubedingt außerhalb dieser Zeit vorgesehen sein, sind die betreffenden Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf eine eventuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.
- Ein Rückbau der auf den Flurstücken Nr. 214/4 und Nr. 214/3 befindlichen Gebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Sollten diese dennoch rückgebaut werden, sind diese vorab auf eine Nutzung durch Fledermäuse und deren Spuren sowie auf Nistplätze von Gebäudebrütern durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Basierend auf den Ergebnissen dieser Untersuchung kann sich weiterer Ausgleichsbedarf ergeben.
- Eine Zunahme von Lichtemissionen durch eine Neuinstallation von Beleuchtungsanlagen muss vermieden werden. Insbesondere ist das angrenzende FFH-Gebiet vor weiterer Anstrahlung zu schützen. Daher sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
  - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,

- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Die entsprechenden Regelungen und Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen, sodass artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

### **7.3 Natura 2000 Vorprüfung**

Die Auswirkungen auf das angrenzende Natura-2000-Gebiet sind im Rahmen einer entsprechenden Vorprüfung ermittelt worden und als Anlage zur Begründung beigefügt. Negative Beeinträchtigungen auf das Natura-2000-Gebiet konnten nicht festgestellt werden.

### **7.4 Lärm**

Die erstellte Schalltechnische Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) zeigt, dass es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für ein Mischgebiet im Umfeld kommt und der Betrieb in der angesetzten Form keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm verursacht.

Wird die in der Untersuchung betrachtete Konzeption in der Form umgesetzt, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der gewählte Emissionsansatz der Abstapelanlage sollte allerdings nach Errichtung dieser durch eine Messung überprüft werden. Sollte sich ein höherer Schallleistungspegel ergeben ist ggf. eine abschirmende Wand Richtung Norden zu errichten um weiterhin die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld sicherzustellen.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

---

Verkehrslärmimmissionen	Keine Auswirkungen, laut Gutachten.
Gewerbelärmimmissionen	Keine Auswirkungen, laut Gutachten.
Sportanlagenlärm	Nicht relevant.
Staubimmissionen	Nicht relevant.
Geruchsmissionen	Nicht relevant.
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	Nicht relevant.
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Nicht relevant.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Nicht relevant.
Geologie und Baugrund	Nicht relevant.
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nicht relevant.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist damit aus dem FNP entwickelt. Aufgrund der Lage werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme des untergeordneten Annexhandels - nicht zugelassen, da eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle verhindert werden soll, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Norden wird die direkt angrenzende Mischbebauung berücksichtigt.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe wird sichergestellt, dass das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden kann und sich dennoch die Planung städtebaulich und naturräumlich einfügt. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes wird als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände festgelegt.

#### 9.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in Gewerbegebieten.

### **9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **9.3.1 Bauweise**

Im GE wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehende Grundstücksfläche möglich ist.

Im GEE hingegen wird aufgrund der geplanten Bebauung, sowie der angrenzenden Bestandsbebauung die offene Bauweise festgesetzt. Hier wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

#### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und werden erweitert, um dem Plangebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, welche für die Firma dringend notwendig sind.

### **9.4 Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

### **9.5 Verkehrsflächen**

Durch die Festlegung einer neuen LKW-Zufahrt, soll die angrenzende Bebauung sowie der Verkehrsfluss entlastet werden.

### **9.6 Wasserflächen**

Auf Grund des vorhandenen Gewerbekanals wird eine entsprechende Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

### **9.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

### **9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des Umweltberichts gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachaufbauten**

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

## 10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

## 10.3 Werbeanlagen

Die Anzahl und Größe von Werbeanlagen wird nicht eingeschränkt, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung, aufgrund der Verkehrssicherheit und wegen der Nähe zum Außenbereich werden jedoch Einschränkungen bezüglich der Beleuchtung getroffen.

## 10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten – und gewerblich nicht genutzten - Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Windkraftanlagen werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

## 10.5 Einfriedung

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

## 11. Anlagen

---

1. Schalltechnische Untersuchung vom 20.05.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13.06.2023
3. Natura 2000 Vorprüfung vom 13.06.2023
4. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen → *nicht beigelegt; wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### Fassungen im Verfahren:

13.06.2023

### Bearbeiter:

Axel Philipp / Stefanie Agner



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Donaueschingen, den .....

.....  
Erik Pauly (Oberbürgermeister)