

Begründung

Vorentwurf

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften GE „Burgau“ - 1. Änderung und Erweiterung

II. Umweltbericht GE „Burgau“ – 1. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Dürmentingen, Gemarkung Dürmentingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage der Gebäude
 - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Werbeanlagen
 - 12.3 Gestaltung der Baugrundstücke
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz

II. Umweltbericht

- **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Anlagen, Menz Umweltplanung, 30.03.2026**
 - **Bestandsplan U2, 16.03.2026**
 - **Maßnahmenplan U3, 30.03.2026**

III. Anlage zum Umweltbericht

- **Artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro für Landschaftsökologie Grom, 05.11.2025**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Dürmentingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 2.700 Einwohner (Stand 2025). Dürmentingen besteht aus der drei Ortsteilen Dürmentingen, Heudorf und Hailtingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Dürmentingen, nordöstlich des Siedlungsrandes am Schützenhausweg im Bereich der Kiesgrube.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans GE „Burgau“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung des ursprünglichen Bebauungsplanes an die heutigen Anforderungen und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Änderung und Erweiterung der Gewerbegebietsfläche ist notwendig, um der Firma Ziegler geeignete Flächen für die Erweiterung zu geben.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird notwendig, da in den kommenden Jahren dringend geeignete Flächen für die Expansion der Firma Gustav Ziegler GmbH, Tochter der Gartner KG, benötigt werden. Am Standort in Dürmentingen soll ein Gebäude errichtet werden in dem insbesondere Lagerung, Montage und Fertigung stattfinden soll. Zusätzlich soll das Gebäude auch Büro- und Sozialräume enthalten. Die Halle soll eine Länge von ca. 70 m und Breite von ca. 25 m bekommen.

Am bestehenden Firmenstandort nördlich des „Schützenhausweg“ stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, die die Größenordnung der projektierten Halle erfüllen. Der Standort ist im Norden und Osten von Waldflächen umgeben und in Richtung Westen bereits bebaut. Neben weiteren gewerblich genutzten Gebäuden befindet sich hier auch das Schützenhaus von Dürmentingen. Bereits seit dem Jahr 2017 nutzt die Firma Ziegler, die im Speditionsgewerbe internationale Spezialtransporte tätigt ist, die südlich des „Schützenhausweg“ gelegenen bereits abgeräumten Flächen des Kiesabbaus insbesondere zum Abstellen ihrer LKW's und Landmaschinen die zur Auslieferung warten. Die geplante Gewerbehalle soll in diesem Bereich errichtet werden. Der Bebauungsplan schafft dafür die planungsrechtlichen Grundlagen. In diesem Bereich gab es bisher noch keinen Bebauungsplan.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung findet gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine Erweiterung der Gewerbefläche und Anpassung der überbaubaren Fläche statt. Hintergrund ist die heutige Grundstücksaufteilung und Nutzung des Geländes durch die Firma Gustav Ziegler GmbH.

Mit der Bereitstellung des Baugrundstücks für die Firmenerweiterung werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Zudem werden die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs berücksichtigt, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Dürmentingen, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, sowie die Zukunftsfähigkeit des ortsansässigen Betriebs, gestärkt werden. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Abzweigung „Schützenhausweg“ von der Kreisstraße K 7539 („Bussenstraße“).

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB angewendet. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der südliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Baufläche und Grünfläche, wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Dürmentingen dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

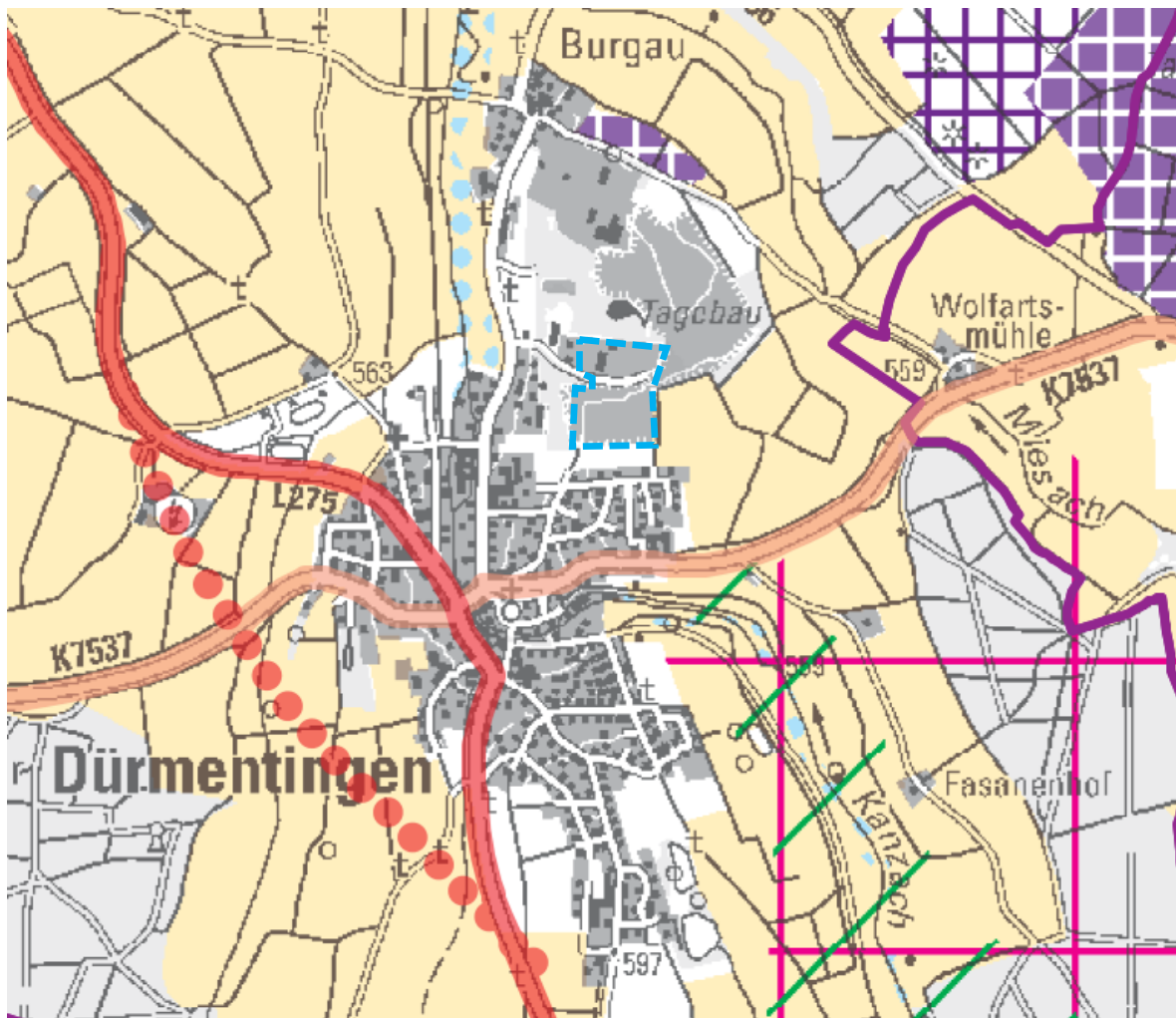
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leistungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

4.2 **Regionalplan Donau-Iller**

Der Regionalplan weist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zu. Dürmentingen befindet sich im ländlichen Raum (N). Die durch das nördliche Gemeindegebiet von Dürmentingen verlaufende B 312 ist in der Raumstrukturkarte als überregionale Entwicklungsachse (N) dargestellt. In der Raumnutzungskarte ist der Bereich des Bebauungsplanes vollständig als Siedlungsbereich dargestellt.

Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung führt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze aus (PS BIII 1):

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.



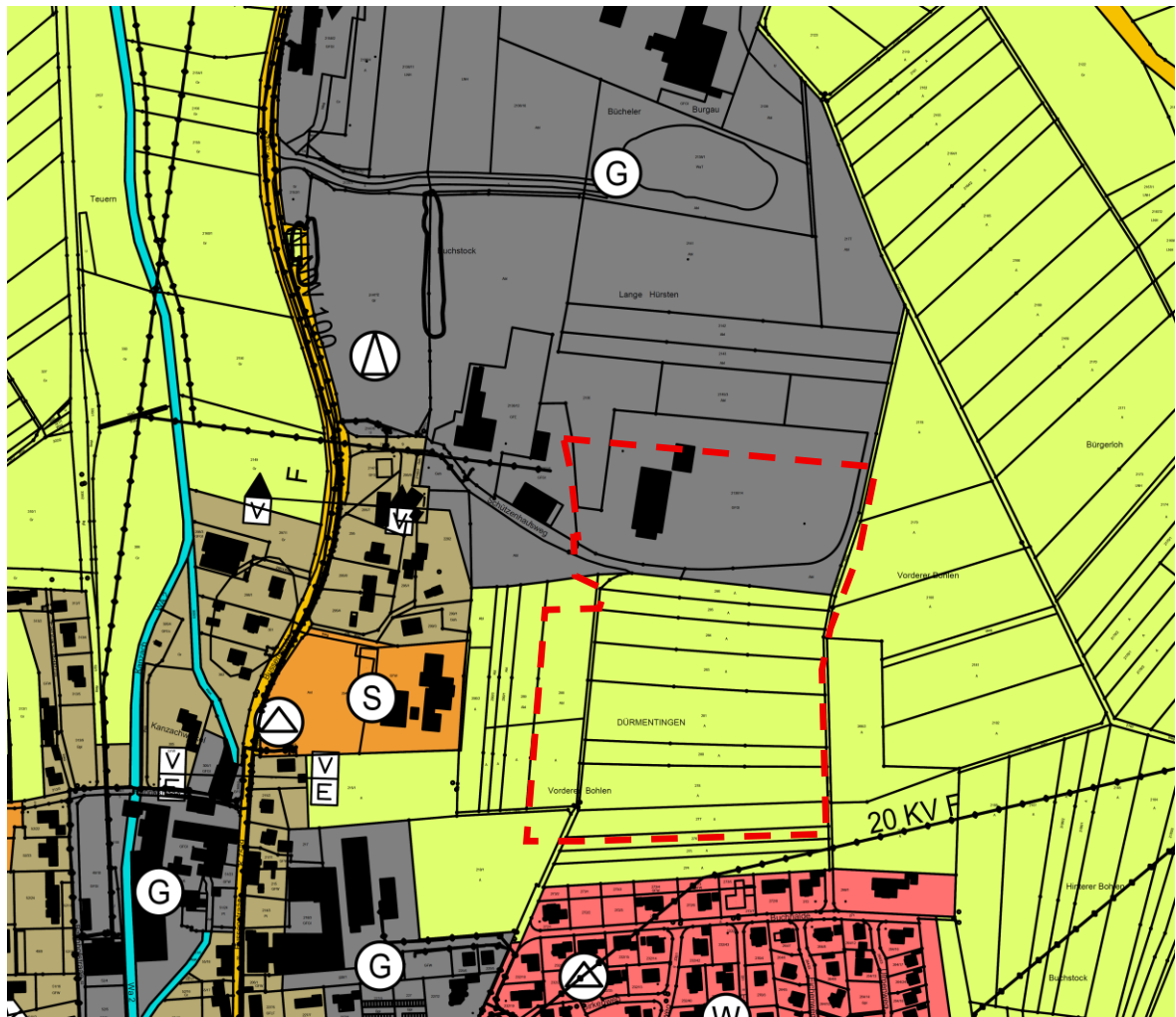
Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller, Stand 20.12.2024

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen (letzte rechtswirksame Änderung (6.) vom 24.10.2025) ist das Plangebiet im Bereich nördlich des Schützenhausweg bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es handelt sich um den Bereich für den in diesem Bebauungsplanverfahren Änderungen vorgenommen werden.

Der südliche Teil des Plangebiets der erweitert werden soll ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Baufläche und Grünfläche, wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.



Auszug FNP Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen, Stand 24.10.2025

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden überlagert der Bebauungsplan den seit dem 21.10.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan GE „Burgau“. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,18 ha. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

Im Änderungsbereich findet insbesondere die planerische Anpassung der heutigen Straßenführung und die Zusammenlegung der überbaubaren Flächen statt, die sich aufgrund von Grundstückszuschnitten gegenüber dem Stand von 1996 ergeben haben. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl wird gestrichen. Aufgrund der weiterhin bestehenden Festsetzungen (BMZ, GRZ und Höhe baulicher Anlagen) zum Maß der Nutzung ist dieses auch ohne die GFZ ausreichend bestimmt.

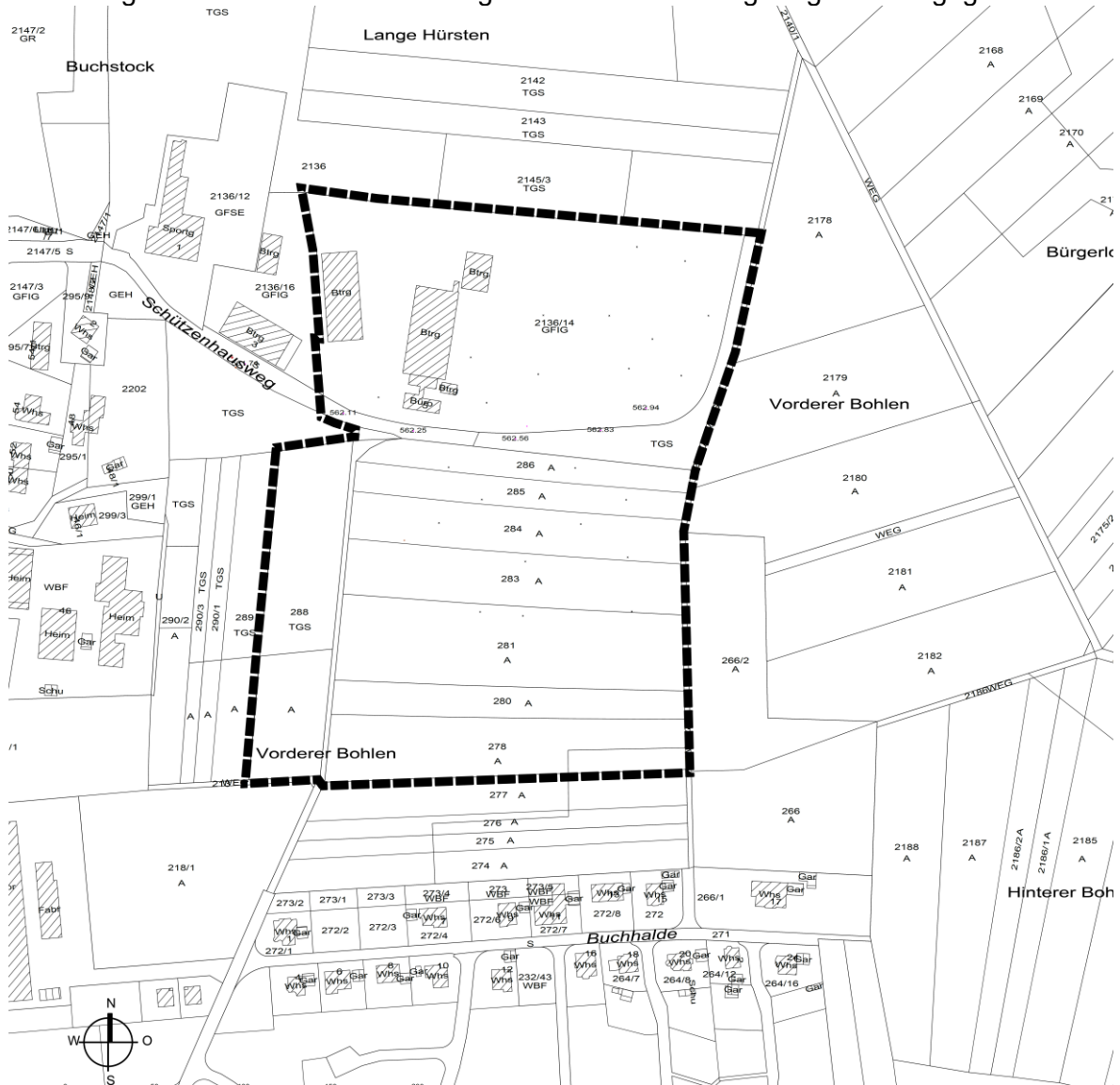
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Siedlungsbereichs von Dürmentingen. Der Abstand zum südlich gelegenen Wohngebiet beträgt ca. 60 m. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 278, 280; 281; 283; 284, 285, 286, 288 und 2136/14 sowie Teile des Flst. Nr. 224 (Bohlenweg) und 2136 (Schützenhausweg)

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 7,69 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei den Flurstücken innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine Mischung aus geschotterten und asphaltierten Gewerbeflächen, um Verkehrsflächen sowie ehemalige Abbau-, Brache- bzw. Sukzessionsflächen eines ehemaligen Kiesabbaugebietes. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Die bestehenden Böschungen sind Teil von Rekultivierungsplänen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen und landesweiten Biotopverbundsflächen. Andere Schutzgebiete wie beispielsweise NSG, LSG; FFH- oder Vogelschutzgebiet befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes. Laut Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich auch keine Offenland- oder Waldbiotope innerhalb des Plangebietes.

Der Bereich der innerhalb dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiet aufgewiesen wird ist annähernd eben auf einer Höhe von ca. 562,30 m ü. NHN. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben den gewerblichen Flächen auch Grünflächen die insbesondere für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Böschungskante des ehemaligen Kiesabbaus. Im Süden steigt das Gelände um ca. 23 hm auf ca. 586 m ü. NHN und im Südwesten um ca. 20 hm auf 582 m ü. NHN.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

Aus dem Umweltbericht vom 30.03.2025 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehen keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Im Gebiet ist von der Einhaltung der Lärmschutzwerte auszugehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch den Eingriff kommt es zu Verlusten von Lebensräumen der Kreuzkröte und Gelbbauchunke sowie der Zauneidechse und weiterer besonders geschützter Arten. Es sind Maßnahmen zur Entwicklung von Ersatzlebensräumen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte sowie die Aufwertung von Habitaten der Zauneidechse vorgesehen.

Boden

Im Geltungsbereich stehen aufgrund der historischen Nutzung als Abbaustätte keine natürlichen Böden an. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen voraussichtlich nicht vor.

Wasser

Grundwasserüberdeckende Schichten wurden weitestgehend abgebaut. Die Schutzfunktion der verbleibenden Überdeckung ist gering. Das unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, belastetes Niederschlagswasser fachgerecht abzuleiten.

Klima, Luft

Im Gebiet ist durch die zusätzliche Versiegelung lokal mit einer Aufheizung des Geländes zu rechnen. Mit einer Zunahme gesundheitsgefährdender sommerlicher Erwärmung sowie Starkregenereignissen ist zu rechnen. Das Gebiet ist für die Nutzung solarer Energie geeignet.

Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder von Erholungseinrichtungen, da sich der Eingriff auf die Grubensohle begrenzt und sich die Gebäudehöhe auf unterhalb des Geländeniveaus begrenzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich des Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Maßnahmen zum Schutz von Amphibien
- Maßnahmen zum Schutz von Reptilien
- Entwicklung von Lebensräumen für die Kreuzkröte und die Gelb-bauchunke
- Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
- Zurückdrängung von Gehölzsukzession und dauerhafte Pflege
- Erhalt von Gehölzen
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Dürmentingen.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring angesetzt zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen, um ggf. nachsteuern zu können.“

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Aus dem Bericht vom 05.11.2025 (Büro Grom) wird folgende Beurteilung zitiert:

„Die Hänge der aufgelassenen Grube beherbergen eine beachtliche Zauneidechsenpopulation. Im Laufe der Zeit entwickelte sich auch ein großer Bestand an Bienenragwurz, zu denen sich Heidenelke und einige Exemplare des Fleischfarbenen Knabenkrauts gesellen. Gefährdung: Sukzession; die Hänge werden von Weiden, Lupinen und Landreitgras überwuchert. Im Grubengrund ging durch Planierarbeiten Lebensraum von Amphibien verloren, darunter sind europarechtlich streng geschützte Arten wie Gelbbauchunke und Kreuzkröte.“

7.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) im Lauf des weiteren Verfahrens.

8. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung der Erweiterungsfläche der Firma Ziegler erfolgt über den Schützenhausweg auf die K 7539 nördlich von Dürmentingen. Über die Kreisstraße und die L 275, sind die nächstgelegenen überörtlichen Straßenverbindungen der B 311 und B 312 schnell zu erreichen.

Das Plangebiet erhält eine Baufläche für typische Gewerbebetriebe, entsprechend den Nutzungsansprüchen der Firma Firma Gustav Ziegler GmbH, Tochter der Gartner KG. Um die langfristige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen wird eine Fläche von rund 4,5 ha für die gewerbliche Erweiterung benötigt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes südlich des Schützenhausweg in dem insbesondere Lagerung, Montage und Fertigung stattfinden soll. Zusätzlich soll das Gebäude auch Büro- und Sozialräume enthalten. Weitere Stellplätze zum Abstellen ihrer LKW's und Landmaschinen die zur Auslieferung warten sollen entstehen. Infolge der Erweiterung soll der Logistikkreislauf geschlossen und die Betriebsabläufe gesichert werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich bereits die Erschließung der südöstlich gelegenen Grundstücke. Im Bereich der Flst. Nr. 2180 und 2181 bestehen immer noch geltende Abbaurechte für die Kiesvorkommen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung werden Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen und Arbeiten in Einklang mit reduziertem Verkehrsaufkommen im ländlichen Raum ermöglicht. Mit der Betriebserweiterung wird der Gewerbestandort Dürmentingen zudem lokal gestärkt.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche im Anschluss an die bestehende Firmenfläche der Firma Ziegler, führt zu einer Ausdehnung des bestehenden Gewerbes nach Süden. Neue städtebauliche Auswirkungen gegenüber dem heutigen Bestand entstehen durch die Änderung und Erweiterung so gut wie keine. Insbesondere durch den Höhenunterschied, die Entfernung und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Siedlungsrand von Dürmentingen wird das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand aufweisen.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da zunächst keine großen neuen Erweiterungen des Erschließungsnetz anfallen und auch nur geringfügig mit mehr Verkehr zu rechnen ist, sind die Auswirkungen auf die Infrastruktur insgesamt als niedrig zu bewerten. Auch hinsichtlich der Beanspruchung von ver- und ent-sorgungstechnischen Einrichtungen sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebots werden lokale Infrastruktureinrichtungen ausgelastet.

9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb wird der Gewerbestandort Dürmentingen weiterentwickelt und die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde gestärkt.

Es werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze, auch für die Verwaltungsgemeinschaft, geschaffen. Gleichzeitig erhält die Gemeinde mit der Erweiterung des Unternehmens steuerliche Mehreinnahmen, die ihr einen größeren finanziellen Spielraum ermöglicht. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug

auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Dürmentingen gewährleistet.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Alternativ kann das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auch in die Ersatzlaichgewässer der Maßnahme M3 geleitet werden.

Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal im Schützenhausweg anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss je nach Verschmutzungsgrad vorgereinigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der konkrete Standort und Ausgestaltung wird im nachgelagerten Verfahren ausgearbeitet.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht der bestehenden Firma auf der Erweiterungsfläche die Ausübung der von ihr angestrebten Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere die beabsichtigte Nutzung der Flächen mit einem Gebäude zur Lagerung, Montage und Fertigung sowie Errichtung von Parkplatz- und Stellplatzflächen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um den Ansprüchen an die geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind Gewerbebetriebe, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen im GE zulässig.

Nicht zulässig und damit innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer nicht integrierten Lage. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen. Dies aufgrund dessen, dass das Plangebiet ausschließlich dem konkreten Erweiterungswunsch des bestehenden Gewerbebetriebes vorbehalten bleiben soll.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Bau-massenzahl (BMZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im GE angemessen. Diese orientiert sich an der Obergrenze für ein Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO.

Damit die Festsetzungen den Nutzungsansprüchen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen gerecht wird, werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner festgelegt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

Die maximale First- und Gebäudehöhe bezogen auf den EFH beträgt 15 Meter. Im nördlichen GE beträgt die EFH 562,10 m. ü. NHN und im südlichen GE 562,50 m. ü. NHN.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage der Gebäude

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenzen, welche an dem bestehenden Schützenhausweg liegen, sind mit einem parallelen Abstand von 5,0 m zum Bestand und zur späteren Planstraße im Osten dargestellt. Der Abstand zwischen Baugrenze und den südlichen gelegenen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft trägt 8,0 m.

Weit gefasste Baugrenzen im GE erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke. Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten ist eine spätere Erweiterung maximal noch im Südosten zu einem späteren Zeitpunkt vorstellbar. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind stets einzuhalten.

11.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Hierunter zählen Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierdurch werden u. a. die Eingriffe in die Natur ausgeglichen sowie eine adäquate Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild geschaffen. Dem Artenschutz wird im besonderen Maße Rechnung getragen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen des Gewerbebetriebs gerecht zu werden und um einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen. Unter anderem wurden Regelungen zur Dachneigung, zur Dachdeckung, zu Werbeanlagen und zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild in diesem städtebaulich Kontext zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Sämtliche Dachflächen von Hauptgebäuden sind bis maximal 20° Neigung auszubilden.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich der Fassade angebracht werden.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	7,69 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	4,49 ha	58,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,26 ha	3,4 %
Grünflächen	ca.	2,87 ha	37,3 %
Wasserfläche	ca.	0,07 ha	0,9 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2026 zugrunde.

Reutlingen, den 08.06.2026

Dürmentingen, den 08.06.2026

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dietmar Holstein
Bürgermeister