

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schwaderäcker“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Dormettingen hat am 25. September 2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Schwaderäcker“ gefasst und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 1815, 1816, 1817, 1819, 1821, 1822, 1824 (Weg) und 1825.

Für den Planbereich ist der Vorentwurf des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 12.09.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (maßstabslos):



Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dormettingen beabsichtigt eine etwa 4 ha große Fläche im Gewann „Schwaderäcker“ als Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet orientiert sich in Richtung der bestehenden Gewerbegebiete „Mühlweg I“ und „Hinterer Brühl“ und rundet diese

nach Süden sinnvoll ab. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Mit der Ausweisung kann der zukünftige Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen gedeckt werden. Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topografie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind bereits vollständig bebaut oder als Erweiterungsflächen für bereits ortsansässige Betriebe reserviert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in zwei Teilflächen für unterschiedliche Zwecke gegliedert. Innerhalb der westlich gelegenen Teilfläche 1 ist die Ansiedlung eines Batterieparks geplant. Neben den Batterie-Containern sind Betriebsgebäude, Wechselrichter und Transformatoren für die Netzanbindung erforderlich. Ermöglicht wird daher eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m in abweichender Bauweise (Gebäuelängen über 50 m) ohne Einschränkung der möglichen Dachformen bis zu einer Neigung von 30°. Davon abweichend soll innerhalb der Teilfläche 2 eine Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlweg I“.

Mit dem Bau des Batteriespeichersystems (BESS) in Teilfläche 1 kann ein wichtiger Beitrag zur allgemeinen Stromversorgung, zur Energiewende und damit zum Klimaschutz geleistet werden. Sie speichern Energie, wenn im Netz eine Überproduktion an Strom herrscht, und geben diese wieder ab, wenn sie benötigt wird.

Die maximale Höhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wie der Batterie-Container wird beschränkt. Zusätzlich wird um die Teilfläche im Norden und Osten ein ca. 1,50 m hoher und mit Sträuchern begrünter Erdwall angelegt. Ein Pflanzgebot grünt das Areal zusätzlich im Westen und Süden ein, sodass eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes stark reduziert werden kann.

Der Standort eignet sich für diese Nutzung insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur 110 kV Freileitung, des vorteilhaften Flächenzuschnitts und der guten verkehrlichen Anbindung. Des Weiteren handelt es sich bei dem Großteil des zukünftigen Gewerbegebiets um einen ehemaligen Tagebau für Schiefergestein, der nach Stilllegung wieder aufgefüllt wurde. Ein Baugrundgutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Auffüllbereich für übliche Gebäudegründungen nicht geeignet ist und nur mit sehr tiefgründigen und damit sehr kostenintensiven Fundamenten erfolgen könnte. Die Batterie-Container werden aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Gewichts auf flachgründige Streifen- oder Punktfundamente platziert. Dadurch kann mit dem Bau des Batteriespeichersystems der Standort sinnvoll genutzt werden.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Lärmgutachten erstellt. Bei einem möglichen Überschreiten von Lärmgrenzen werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, die erfahrungsgemäß aufgrund ihrer modernen und effizienten Ausführung in Form von Schallschutzwänden auch nahe von Wohnbebauungen möglich sind.

Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise von Süden über die Zufahrtsstraße zum Schiefererlebnispark erschlossen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die Gemeinde Dormettingen unterstützt das Vorhaben, um mit dem Batteriepark einen Beitrag zur Energiewende und Versorgungssicherheit zu leisten und darüber hinaus mit der Bereitstellung von Gewerbebauplätzen, vor allem ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Zukunftsperspektive in Dormettingen zu bieten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom

01. Oktober 2025 bis einschließlich 02. November 2025

durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Dormettingen unter

www.dormettingen.de

statt. Bestandteil der Auslegung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text und gemeinsamer Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Plananhang und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Dormettingen, Wasenstraße 38, 72358 Dormettingen während der üblichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an info@gemeinde-dormettingen.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Dormettingen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost an die oben genannte Adresse einzureichen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG BW) erfolgt.

Dormettingen, 30. September 2025

Horst Lehmann

Bürgermeister