



GEMEINDE

**EMMINGEN-LIPTINGEN**

ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# **AN GEHREN - Erweiterung**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

**VORENTWURF**

Stand: 22.08.2022

---

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>6</b>
3.2	Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttingen.....	7
3.3	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne .....	8
3.4	Alternativenprüfung .....	8
3.5	Bebauungsplanverfahren .....	9
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1	Erschließungskonzept (Verkehr).....	9
4.2	Nutzung und Baustruktur .....	11
4.3	Flächenbilanz .....	11
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUR TECHNISCHEM VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>11</b>
5.1	Entwässerung .....	11
<b>6</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>12</b>
6.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	12
6.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauweise.....	15
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
7.6	Öffentliche Verkehrsflächen .....	15
7.7	Zufahrtsverbot Stockacher Straße / B14.....	15
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen.....	15
7.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
7.10	Grünflächen.....	15
7.11	Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
8.1	Dachform und Dachneigung .....	16
8.2	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden .....	16
8.3	Dacheindeckung und -gestaltung / Gestaltung der Fassaden.....	16
8.4	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	16
8.5	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	17
8.6	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	17
8.7	Werbeanlagen.....	17
8.8	Einfriedungen .....	17
8.9	Stützmauern .....	17
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>17</b>
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	17
9.2	Verfahrenstermine.....	18

**Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „An Gehren – Erweiterung“, Fassung vom 13.07.2022  
(BHM Planungsgesellschaft mbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „An Gehren – Erweiterung“,  
Fassung vom 13.07.2022 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

## 1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.02.2022 das Bebauungsplanverfahren „An Gehren – Erweiterung“ am östlichen Ortsrand von Liptingen eingeleitet.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes soll zwei ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit für eine betriebliche Erweiterung am Ort gegeben werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Betriebsauslagerungen oder auch Neuansiedlungen geschaffen werden.

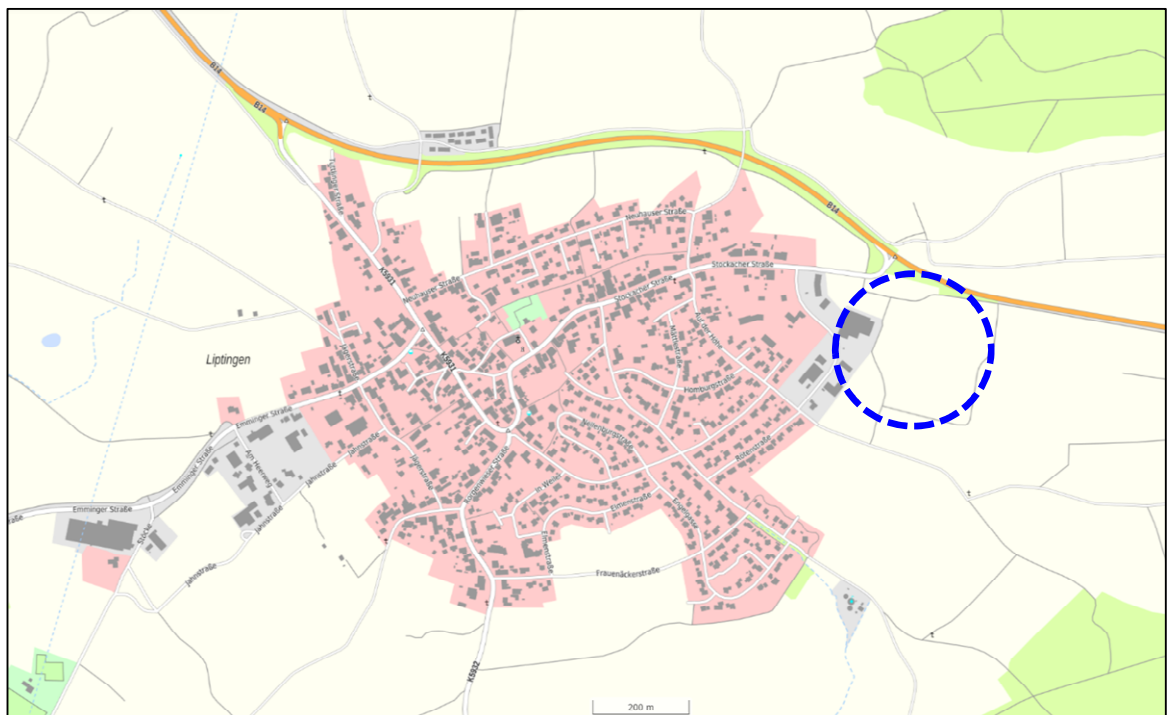
Da sich die Gemeinde Emmingen-Liptingen mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen konfrontiert sieht, im Ortsteil Liptingen jedoch keine kommunalen Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung stehen, beschäftigt sich die Gemeinde bereits seit einigen Jahren mit Vorplanungen zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An Gehren“. Im Rahmen der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Tuttlingen wurde die gewerbliche Entwicklungsfläche in den FNP aufgenommen.

Aufgrund der zwischenzeitlich bestehenden, konkreten Erweiterungsabsichten zweier Betriebe im Gewerbegebiet „An Gehren“, soll das Bebauungsplanverfahren nunmehr durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der geplanten Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und den gewonnenen gewerblichen Bauflächen kann die Gemeinde den kurz- und mittelfristigen Bedarf, insbesondere die Nachfrage zur standortbezogenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet befriedigen und darüber hinaus ein Angebot weiterer Gewerbeflächen für kleine und mittelgroße Betriebe schaffen.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

### 2.1 Lage und räumliche Merkmale



Lage des Gewerbegebietes „An Gehren - Erweiterung“ am östlichen Ortsrand von Liptingen (Datenquelle: LGL. (www.lgl.de))

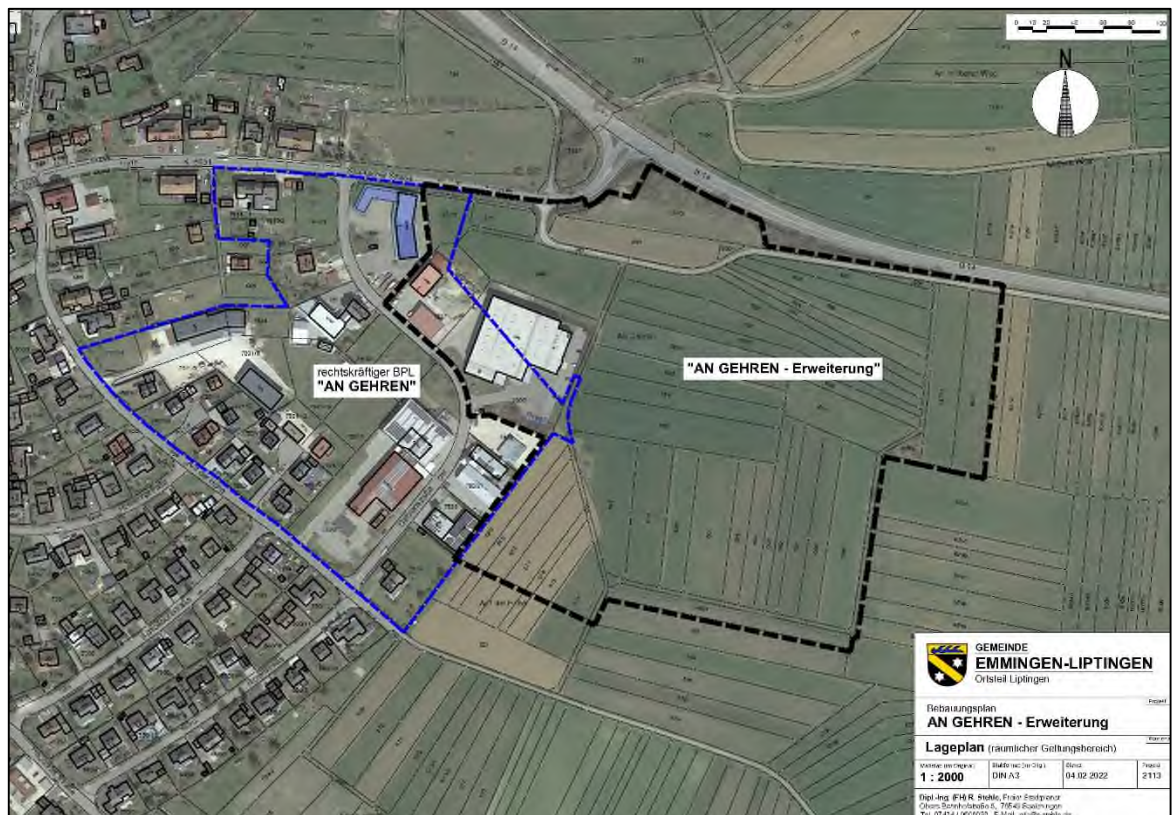
Das Planungsgebiet schließt im Osten nahtlos an den Siedlungsrand und das bestehende Gewerbegebiet „An Gehren“ an. Entlang der Nordgrenze verläuft die Stockacher Straße und die Bundesstraße B 14 von Tuttlingen Richtung Stockach und Bodensee.

Ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend Grünland umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 9,16 ha (91.566 m<sup>2</sup>) einschließlich eines Überlagerungsbereiches mit dem bestehenden Gewerbegebiet „An Gehren“.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet folgende Teilflächen:

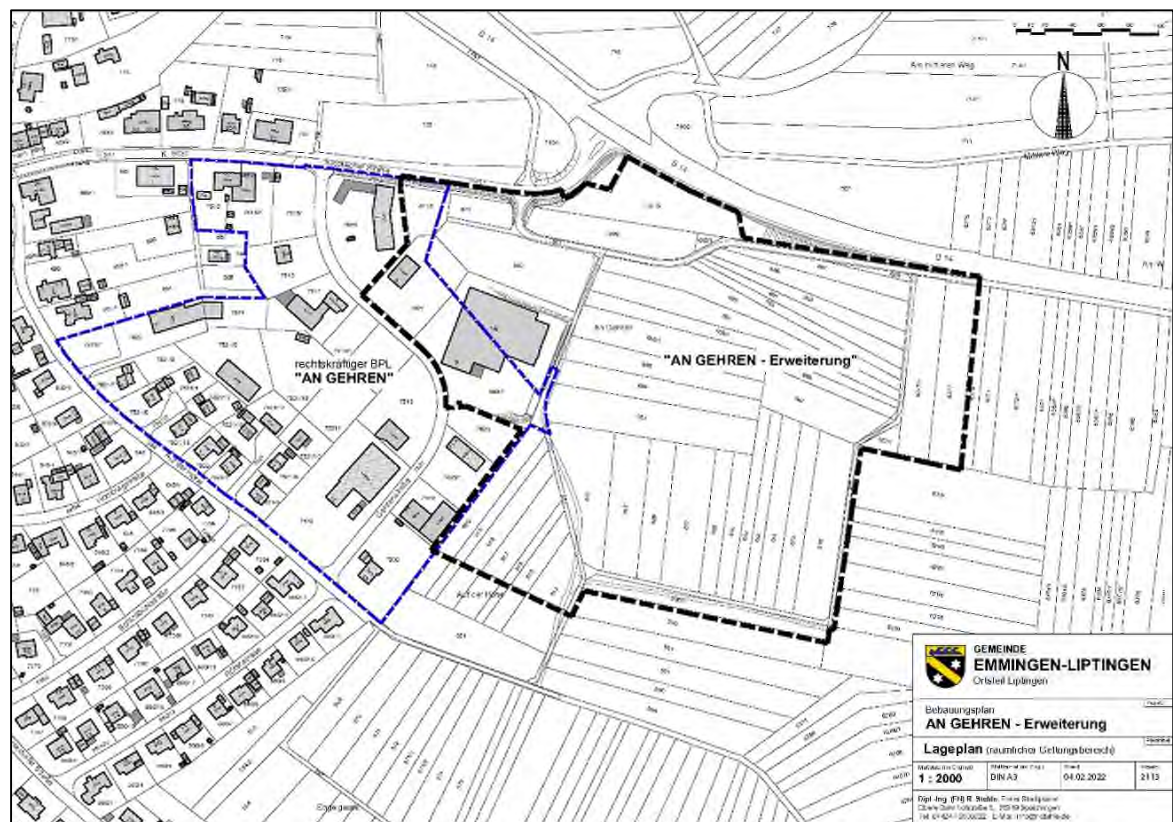
- Überlagerung bereits bestehender Gewerbeflächen rd. 1,1 ha
- Geplante Neuausweisung von Gewerbeflächen rd. 5,77 ha
- Geplante Verkehrsflächen rd. 0,73 ha (teilweise bereits bestehend)
- Geplante Grün- und Ausgleichsflächen einschl. Retentionsflächen rd. 1,55 ha.



Abgrenzung des Plangebietes „An Gehren - Erweiterung“ (schwarz gestrichelte Linie) und des bestehenden Bebauungsplans „An Gehren“ (blau gestrichelte Linie)

Aus topografischer Sicht befindet sich das Gebiet auf einer Höhenlage zwischen rd. 719,5 m ü. NN im Nordosten (Tiefpunkt) und rd. 729,5 m ü. NN im Süden (höchster Punkt). Das nur leicht bewegte Gelände weist ein durchschnittliches Gefälle von rd. 2,8% nach Nordosten auf.





Abgrenzung des Plangebietes „An Gehren - Erweiterung“ (schwarz gestrichelte Linie) und des bestehenden Bebauungsplans „An Gehren“ (blau gestrichelte Linie)

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 als ‚Sonstige Gemeinde‘ ausgewiesen.

In Planziel 2.5 des Regionalplans ist für ‚Sonstige Gemeinden‘ formuliert: *„Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung – Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben – ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.“*

In der Begründung ist hierzu ausgeführt: *„Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Zentralen Orte bedeutet nicht, dass die übrigen Gemeinden der Region zur Stagnation verurteilt sind. Jeder Gemeinde muss ein Spielraum zugestanden werden, der ihre organische Weiterentwicklung fördert und auf die vorhandene Infrastruktur Rücksicht nimmt. Für die Weiterentwicklung dieser Gemeinden sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung heranzuziehen.“*

*Gerade in einer mittelständisch geprägten Wirtschaftsregion ist eine zu starke räumliche Konzentration im gewerblichen Bereich nicht sinnvoll. Neben der Erweiterung ortsansässiger Betriebe muss zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes deshalb auch die Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Siedlungsbereiche möglich bleiben, um Abwanderungen zu verhindern und notwendige Strukturveränderungen zu fördern (...)*

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich im Wesentlichen als ‚landwirtschaftliche Vorrangflur‘ dargestellt. Dabei handelt es sich um schutzbedürftige Bereiche für Bodenhaltung und Landwirtschaft, die nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden sollen.

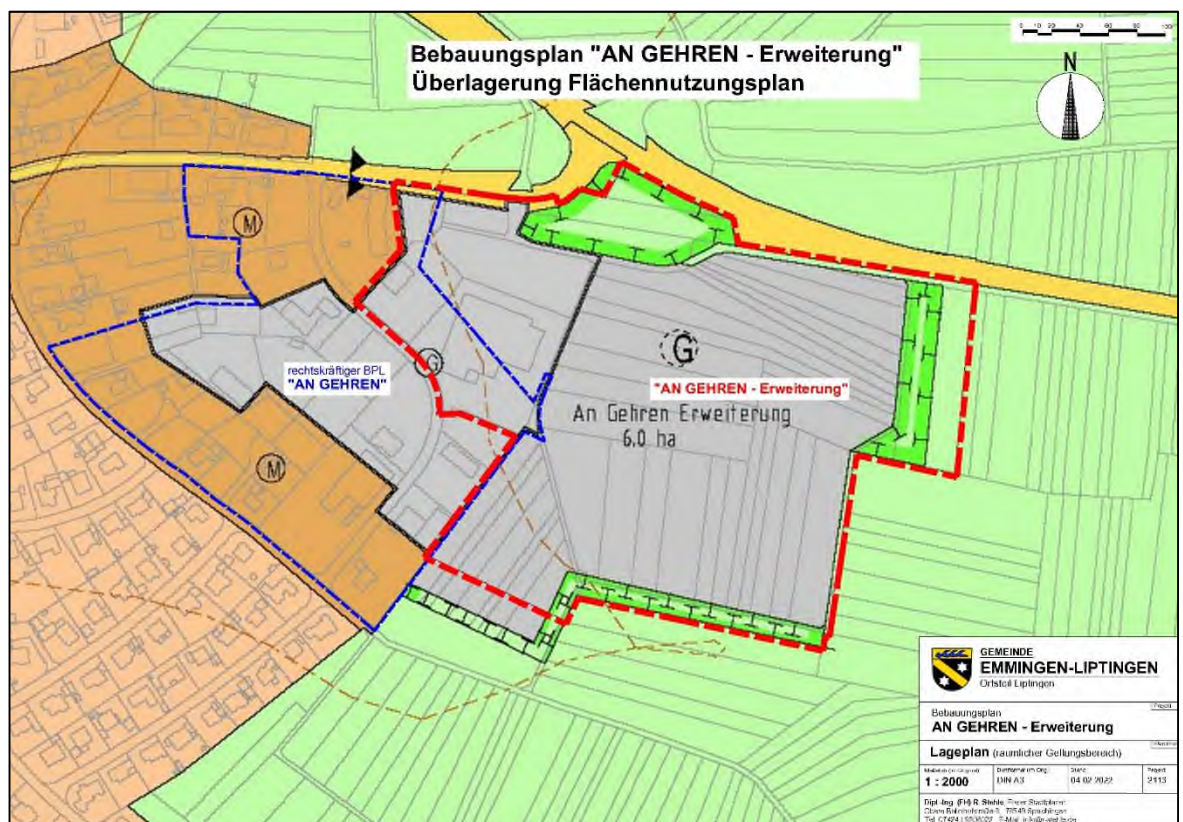
Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung (§ 1a BauGB) hat die Gemeinde Emmingen-Liptingen als Träger der Planungshoheit die Vorrangigkeit des Planvorhabens im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft. Sie sieht die Erweiterung des Gewerbegebietes als hinreichend begründet an und misst der gewerblichen Entwicklung in der Gesamtabwägung aller Belange ein überwiegendes öffentliches Interesse bei.

### 3.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ sind in der genehmigten Fassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, rechtswirksam seit 07.12.2018 als gewerbliche Baufläche (Bestand), als gewerbliche Entwicklungsfläche und als Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs „An Gehren - Erweiterung“ (rot gestrichelte Linie) und des bestehenden Bebauungsplans „An Gehren“ (blau gestrichelte Linie)

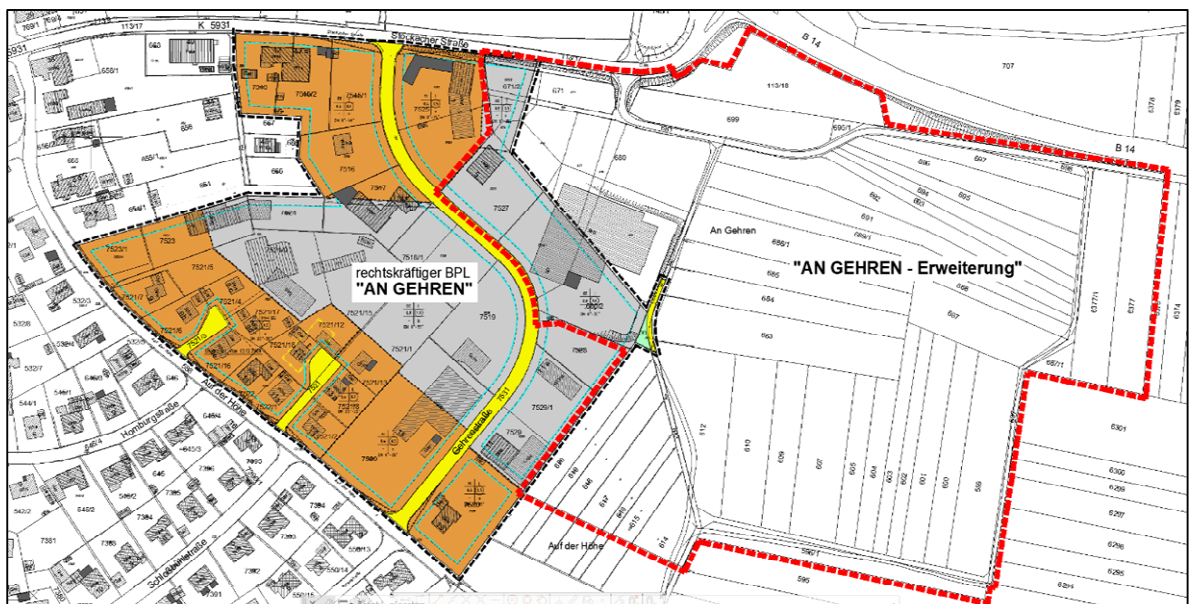


### 3.3 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An Gehren“ in der Fassung der Änderung vom 06.12.2000.

An der Schnittstelle zum bestehenden Bebauungsplan werden die bebauten Gewerbegrundstücke Flst. 7527; 680/2 und 671/2 in den Erweiterungsbebauungsplan einbezogen. Die bestehende Bebauung und die genannten Gewerbegrundstücke weisen Abweichungen von den Regelungen sowie Überschreitungen der Grenzen des bestehenden Bebauungsplans auf. Durch die Einbeziehung in den vorliegenden Erweiterungsbebauungsplan sollen die überbaubaren Grundstücksflächen und weiteren Bauvorschriften entsprechend angepasst und klare planungsrechtliche Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung und Bebauung dieser Bestandsgrundstücke geschaffen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ wird der Bebauungsplan wie auch die Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren“ im Überschneidungsbereich außer Kraft gesetzt und jeweils durch die neuen Satzungen ersetzt.



Der räumliche Geltungsbereich „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet den östlichen Bereich des rechtskräftigen B-Plans „An Gehren“.

### 3.4 Alternativenprüfung

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere zwei ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit für eine betriebliche Erweiterung am Ort gegeben werden. Der vorliegende Erweiterungsbereich, der nahtlos an die bestehenden Gewerbeflächen anschließt, ermöglicht die geplanten standortbezogenen Erweiterungen und schafft darüber hinaus ein Angebot weiterer Gewerbegrundstücke zur Auslagerung oder Neuansiedlung kleinerer und mittelgroßer Unternehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Erweiterungsfläche im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans) unter Berücksichtigung und Abwägung von städtebaulichen, landschaftsplanerischen, landwirtschaftlichen und sonstigen raumordnerischen Gesichtspunkten in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Gegenzug wurde hierfür eine Teilfläche im Bereich „Stauch“ aus dem FNP herausgenommen.



Aus verkehrlicher Sicht liegt der Standort am östlichen Ortsrand von Liptingen in sehr verkehrsgünstiger Lage an der B 14. Der überörtliche Gewerbeverkehr aus dem Raum Tuttlingen oder aus Richtung Stockach - Bodensee belastet die Ortslage Liptingen nicht.

Auch aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Standort gut begründet. Durch seine Lage östlich der bestehenden Gewerbeflächen grenzt der Erweiterungsbereich nicht unmittelbar an Wohngebiete des Ortsteils Liptingen an, wodurch immissionsschutzrechtliche Auswirkungen bereits minimiert werden.

Eine Gewerbegebietsausweisung an einem anderen Standort drängt sich unter Berücksichtigung der raumstrukturellen und sonstigen planerischen Rahmenbedingungen nicht auf. Zur vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes lässt sich damit keine angemessene Alternative aufzeigen.

Im Zuge der Vorplanungen wurden Planungsvarianten mit alternativen Erschließungskonzepten für die Erweiterungsfläche entwickelt und in der Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2022 beraten. Der Gemeinderat hat sich in seiner Entscheidung dem Verwaltungsvorschlag angeschlossen und die ‚Planungsvariante C‘ mit einer Ringschließung als Vorzugsvariante und Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

### **3.5 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen Regelverfahren einschließlich zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz (s. Anlage).

## **4 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Erschließungskonzept (Verkehr)**

Die Verkehrszufahrt zum Gewerbegebiet „An Gehren – Erweiterung“ ist durch einen Ausbau des bestehenden Einmündungsbereichs des Landwirtschafts- und Radweges an der Stockacher Straße vorgesehen.

Aufgrund des Erweiterungsabsichten und des Flächenbedarfs der Firmen ‚Gehrenstraße 9‘ (Flst. 680/2) und ‚Gehrenstraße 11a‘ (Flst. 7529 ; 7528/1) und der hieraus resultierenden Baufeldtiefe im westlichen Planbereich, bestehen bereits weitreichende Vorgaben für die innere Gebietserschließung.

Die geplante Gewerbestraße verläuft zunächst auf der bestehenden Trasse des Landwirtschaftsweges entlang der nördlichen Grünfläche Richtung Osten, und wird dann zentral im Gebiet nach Süden geführt. Im Endausbau ist ein Ringschluss im östlichen Planbereich vorgesehen. Für eine abschnittsweise Erschließung bietet sich ein vorläufiges Ausbauende der Straße im Bereich des südwestlichen 90°-Knicks an.

Der Ausbauquerschnitt der Gewerbestraßen ist mit einer Gesamtbreite von 8,12 m einschl. Bordstein vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, der durchgehend einseitig geführte Gehweg 1,50 m.

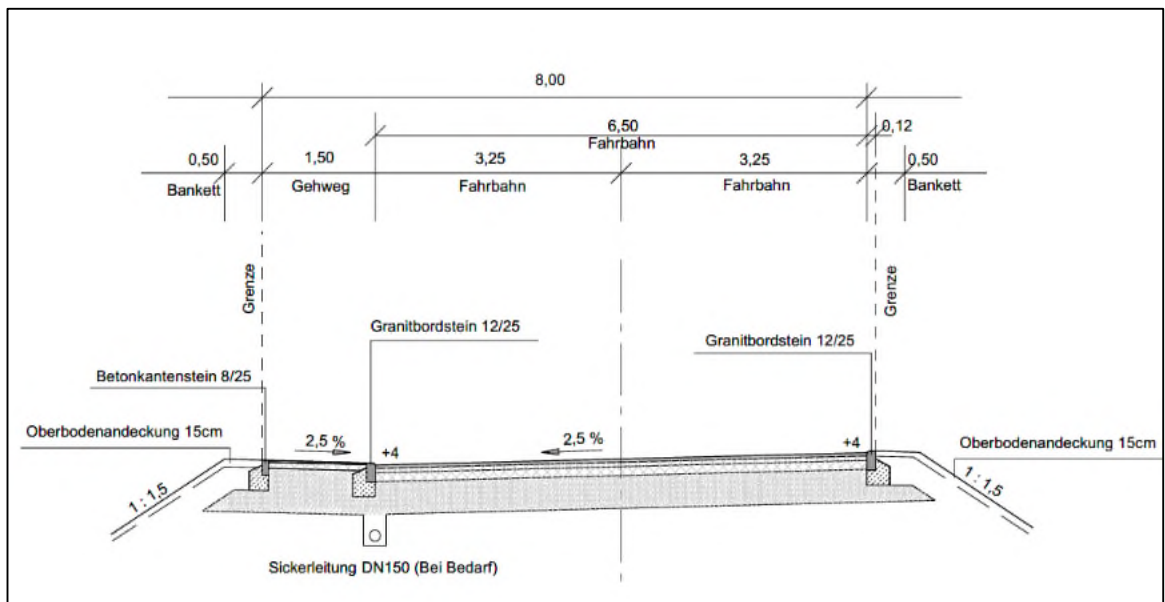
Die gemäß den Empfehlungen der RAST'06 frei zu haltenden Sichtfelder in Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen wurden geprüft. Die Sichtfelder liegen bei sämtlichen Einmündungsbereichen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Gewerbeflächen sind hierdurch nicht tangiert.

Eine fußläufige Anbindung der Erweiterungsfläche ist über einen neu anzulegenden Gehweg entlang der Stockacher Straße geplant.

Im östlichen Bereich der nördlichen Grünfläche wird eine zentrale gelegene Fläche mit dem Zweck eines öffentlichen Platzes, etwa als Pausenplatz für Beschäftigte, LKW Fahrer oder Radfahrer ausgewiesen.



Verkehrliches Erschließungskonzept Gewerbegebiet „An Gehren - Erweiterung“ (Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen)



Ausbauquerschnitt der Gewerbestraßen (Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen)

## 4.2 Nutzung und Baustruktur

Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll insbesondere den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen auffangen und ansässigen Betrieben die Möglichkeit für eine Betriebsauslagerung und betriebliche Erweiterung am Ort geben. Wie bereits im bestehenden Gewerbegebiet „An Gehren“, können mit der Erweiterung vor allem Handwerksbetriebe und Unternehmen mit eher geringem bis mittlerem Flächenbedarf bedient werden.

Die Aufteilung der Einzelgrundstücke ist durch den Bebauungsplan nicht festgelegt, sondern je nach Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe möglich.

Das Baugebiet soll vorrangig für Gewerbeansiedlungen von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein. Im Plangebiet nicht zulässig sind daher Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten aller Art.

Die festgelegten Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die Bauweise gewährleisten eine bestmögliche Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen. Mit der Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen und einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von xx m (*wird im Verfahrensverlauf nach erfolgter Abstimmung mit den Betrieben ergänzt*) sollen insbesondere auch mehrgeschossige und damit flächensparende Gewerbe- und Verwaltungsgebäude ermöglicht werden.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplanes werden an den Gebietsrändern im Norden, Osten und Süden öffentliche Grünflächen zur grünordnerischen Einbindung, zur Eingriffsminimierung und Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ausgewiesen.

## 4.3 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	91.566 m <sup>2</sup>	100,00 %
Gewerbegebiet (Nettobauland) (davon bereits bestehend: 11.027 m <sup>2</sup> )	68.694 m <sup>2</sup>	75,02 %
Öffentliche Verkehrsflächen	7.277 m <sup>2</sup>	7,96 %
Öffentliche Grünflächen (einschl. Retentionsflächen)	15.555 m <sup>2</sup>	16,99 %
Versorgungsanlagen (Trafostation)	40 m <sup>2</sup>	0,04 %

## 5 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes erfolgt grundsätzlich durch Anbindung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern.

### 5.1 Entwässerung

Nach den bisherigen Vorplanungen zur Erschließung des Gewerbegebietes „An Gehren – Erweiterung“ (Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen) ist von einem vergleichsweise hohen Aufwand für die **Niederschlagsentwässerung** des Baugebietes auszugehen, resultierend aus der Geländetopografie und der für eine Versickerung ungünstigen Baugrundverhältnisse.

Für die Entwässerung des Oberflächenabflusses, resultierend aus dem an die bestehende Bebauung angrenzenden Außengebiet und des abzuleitenden Regenwassers aus dem Baugebiet, befindet sich kein Vorfluter (Gewässer, Graben oder Ähnliches) in unmittelbarer Nähe.

Die Baugrunderkundung hat noch keine eindeutigen Ergebnisse gebracht. Es werden weitere Erkundungsmaßnahmen durch Kernbohrungen bis in tiefere Bodenschichten notwendig. Bisher kann gesagt werden, dass der Boden eher schlecht für eine Versickerung geeignet ist.

Die bisherigen Überlegungen stützen sich auf grobe Annahmen der Versickerungskennwerte, welche erst nach den weiteren Erkundungen durch tatsächliche Werte ersetzt werden können.

Aufgrund der Aufteilung des Bebauungsplanes und der Geländetopografie, wurde die notwendige Regenwasserbehandlungsanlage aufgeteilt und in Form von Rückhalte- und Versickerungsbecken, an zwei verschiedenen Stellen platziert. Das Regenwasser gelangt über den separaten Regenwasserkanal zu den Anlagen. Zuvor erfolgt eine grobe Reinigung über Sedimentationsbecken. Dies soll die Langlebigkeit der Mutterbodenschichten in den Versickerungsbecken erhöhen. Im Anschluss gelangt das vorgereinigte Niederschlagswasser in die zwei Regenrückhaltebecken, wo dieses über die belebte Bodenzone, ggfs. auch in Kombination mit darunter befindlichen Kiesrigolen in den Untergrund versickert. So entsteht eine Aufteilung des benötigten Rückhaltevolumens; einerseits oberflächlich in die Becken und andererseits unterirdisch in den Kieskörper. Das oberhalb liegende Becken erhält eine Notentlastung in das unterhalb liegende Becken. Die Entlastung des unteren Beckens erfolgt breitflächig in die unterhalb liegenden Felder und Wiesen.

Die Planungen zur Entwässerung, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiter detailliert und im wasserrechtlichen Verfahren mit der Behörde abgestimmt.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über einen im neuen Straßenverlauf verlegten SW-Kanal, welcher im Bereich der nördlichen Grünfläche in einen Übergabeschacht mündet. Über eine geplante Druckleitung wird das Schmutzwasser zum Übergabeschacht im Einmündungsbereich Gehrenstraße/Stockacher Straße gepumpt und dort in den bestehenden Freispiegelkanal in der Gehrenstraße eingeleitet.

## 6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gegenstand des Planungsverfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Auf die Anlagen wird verwiesen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „An Gehren – Erweiterung“, Fassung vom 13.07.2022 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „An Gehren – Erweiterung“, Fassung vom 13.07.2022 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*



## 6.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

*(Textauszug Umweltbericht BHM)*

Der Bebauungsplan umfasst eine 9,2 ha große Fläche und befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Liptingen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Gewerbegebietserweiterung. Der Bebauungsplan „An Gehren-Erweiterung“ bereitet somit Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Derzeit werden die Flächen in der Hauptsache landwirtschaftlich genutzt und teils als Acker, teils als Grünlandflächen bewirtschaftet. Der östliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangflur verzeichnet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „An Gehren“ Baurecht.

Innerhalb des Gebietes befindet sich eine Teilfläche des von der LUBW kartierten FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachlandmähwiese“. Im Rahmen der Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen wurde aufgrund der vorhandenen Arten eine weitere Fläche erfasst, die den Kriterien dieses FFH-Lebensraumtyps entspricht.

Innerhalb des Plangebietes wurden die Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Star und Bluthänfling nachgewiesen. Aufgrund des Vorkommens besonders wertgebender Biotoptypen und dem Vorhandensein von zwei Höhlenbäumen sind vor allem die Wiesen, eine Obstbaumgruppe im Westen sowie ein Feldgehölz im Norden des Geltungsbereichs von besonderer Bedeutung. Insbesondere die Magerwiesen mittlerer Standorte (FFH-Mähwiesen) bieten Habitatpotenzial für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten und dienen als Kernflächen dem Biotopverbund mittlerer Standorte.

Von der Planung sind überwiegend die Schutzgüter Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche vom Eingriff betroffen. Durch Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was unter anderem mit Flächenüberprägung und einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan unter anderem mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt
- Bauzeitenfenster
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Ersatzquartiere in Form von künstlichen Nisthilfen (CEF Maßnahmen)
- Anlage einer Buntbrache mit Lerchenfenstern (CEF Maßnahme)
- Übertragung und Neupflanzung von Obstbäumen (CEF Maßnahme)

Durch den Eingriff entfällt eine FFH-Mähwiesen-Fläche (LRT 6510) auf einer Fläche von insgesamt 2.485 m<sup>2</sup>. Die Flächen des LRT sind im Verhältnis 1:1 vollständig zu kompensieren.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. biologische Vielfalt besteht durch die dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen ein rechnerisches Defizit von 575.015 Ökopunkte und das Schutzgut Boden und Fläche von 458.508 Ökopunkte. Das Gesamtdefizit beträgt 1.033.523 Ökopunkte.

Um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im weiteren Verfahrensverlauf festzulegen.

## 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt und dienen somit gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Baugebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein.

Allgemein zulässig werden daher die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Bebauungsplangebiet werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen und da das Gewerbegebiet der Ansiedlung und dem Flächenbedarf der o.g. klassischen Gewerbeformen vorbehalten bleiben soll.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine flexible und flächeneffiziente bauliche Entwicklung nach dem jeweiligen betrieblichen Bedarf ermöglichen. Zugleich sollen negative Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild durch eine angemessene Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude reduziert werden.

#### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Im Erweiterungsbereich wird die Grundflächenzahl entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt. Die Geschosshöhe wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Damit wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine mehrgeschossige und damit effiziente und flächenschonende Baulandnutzung unterstützt und eine bestmögliche Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

Im Bereich der bereits bebauten Gewerbeflächen (Baufeld GE-1) werden die im bestehenden Bebauungsplan „An Gehren“ geltenden Nutzungsziffern (GRZ 0,8; GFZ 1,2; maximal 1 Vollgeschoss) übernommen, da die betroffenen Grundstücke bereits nach Maßgabe des Bebauungsplans bebaut sind und diesbezüglich kein Änderungsbedarf erkennbar ist. Zudem sollen Änderungen in Bezug auf die Veranlagung kommunaler Anschlussbeiträge der Bestandsgrundstücke und daraus resultierende Nacherhebungen vermieden werden.

#### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Gewerbegebiet auf xx m begrenzt (*wird im Verfahrensverlauf nach erfolgter Abstimmung mit den Betrieben ergänzt*). Damit werden gewerblich sinnvolle und zugleich landschaftlich vertretbare Gebäudehöhen, die sich am vorhandenen Gewerbebestandort orientieren, ermöglicht.

Um im hinreichenden Umfang auch technische Dachaufbauten zu ermöglichen, sind mit technischen Anlagen und Aufbauten auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn diese Anlagen um mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt werden.

Um Solar- und Photovoltaikanlagen nicht übermäßig einzuschränken und die Umsetzung der Solarpflicht nach Klimaschutzgesetz BW zu unterstützen, sind diese Anlagen von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Um übermäßige

Aufständerungen im Hinblick auf die Gestaltung jedoch auszuschließen, dürfen die Anlagen die festgesetzten Gebäudehöhen um höchstens 1,0 m überschreiten.

### **7.3 Bauweise**

Um für die betriebliche Entwicklung eine hinreichende Baufreiheit zu gewährleisten, wird für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Bebauung und Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

### **7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Nutzung und Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

Davon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 14, innerhalb der Hochbauten jeder Art gemäß § 22 Straßengesetz BW ausgeschlossen sind.

### **7.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Erschließungsplanung ausgewiesen (siehe hierzu Kap. 4.1).

### **7.7 Zufahrtsverbot Stockacher Straße / B14**

Von privaten und öffentlichen Flächen sind keine Zufahrten und Zugänge zur Stockacher Straße sowie zur Bundesstraße B 14 zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die neu anzulegende interne Baugebieterschließung.

### **7.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

Des Weiteren wird auf die Duldungspflicht nach § 126 BauGB hingewiesen, wonach angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden ist.

### **7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die ausgewiesenen Retentionsbereiche sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes des Baugebietes und werden zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen und umweltgerechten Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan gesichert.

*Die Detailplanung der Entwässerung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf. Die Flächenausweisungen werden ggfs. zur Offenlage angepasst.*

### **7.10 Grünflächen**

In den Randbereichen des Gebietes werden entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplanes öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Sie dienen der Eingrünung des Gebietsrandes, der inneren Durchgrünung, der Erstellung von Retentionsanlagen sowie ggfs. zur Führung von Abfanggräben für die Außengebietsentwässerung.

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind einsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

#### **7.11 Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes.

Nähere Erläuterungen und detaillierte Begründungen der grünordnerischen und sonstigen natur- und artenschutzbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan (Anlage).

### **8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

#### **8.1 Dachform und Dachneigung**

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 35° wird im Plangebiet ein hohes Maß an Baufreiheit gewährleistet, zeitgemäße gewerbliche Bauformen ermöglicht und den Anforderungen der modernen Architektur Rechnung getragen.

#### **8.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden**

Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der baulichen Anlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Dacheindeckungen, Gebäudefassaden und sonstige Außenflächen baulicher Anlagen sind daher nur in nicht-glänzender und gedeckter Farbtönung zulässig. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grelle, leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

#### **8.3 Dacheindeckung und -gestaltung / Gestaltung der Fassaden**

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

#### **8.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Durch die Bestimmungen zu Solar- und PV-Anlagen soll eine integrierte, gebäudeangepasste Anbringung der Anlagen unterstützt, und gleichzeitig übermäßig in Erscheinung tretende Aufständereien unterbunden werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind daher auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen. Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.



### **8.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

### **8.6 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### **8.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Daher sind Werbeanlagen und Beschriftungen ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb zulässig.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B 14 ausgehen.

### **8.8 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

### **8.9 Stützmauern**

Übermäßige Stützmauern und Überhöhungen sollen insbesondere zu Nachbargrundstücken wie auch zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen werden.

Stützmauern sind daher bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

## **9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

### **9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Wird im Verfahrensverlauf ergänzt –

## 9.2 Verfahrenstermine

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		14.02.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		26.08.2022
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	26.08.2022 30.09.2022
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	26.08.2022 30.09.2022
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Gemeinderat		...
- Auslegungsbekanntmachung		...
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft		...