

Zweckverband IIG  
Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet  
Vogelherd/ Längenfeld  
mit den Gemeinden Straßberg, Winterlingen  
Zollernalbkreis



Bebauungsplan  
Interkommunales Gewerbegebiet  
„Längenfeld Süd“

Planungsrechtliche Festsetzungen

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	10
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
6	Hinweise .....	10
7	Pflanzlisten .....	17
	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	Anhang
	Begründung.....	Anhang
	Umweltrelevante Gutachten .....	Anhang

Planungsstand: Entwurf

zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 7. November 2024



# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 15.04.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 14.05.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 18.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.02.2022	bis 28.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 28.02.2022	bis 28.03.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 12.05.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.05.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 08.07.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.07.2022	bis 19.08.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 08.07.2022	bis 12.08.2022
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 04.07.2023
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 14.07.2023
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 24.07.2023	bis 25.08.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 24.07.2023	bis 25.08.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbands Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Vogelherd/ Längenfeld der Gemeinden Straßberg und Winterlingen übereinstimmen.

Straßberg, den

---

Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Straßberg, den

---

Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig. Hierzu zählen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

In Bezug auf die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen wird die Einschränkung vorgenommen, dass Anlagen der Gefährdungsstufe D (oberirdisch) und der Gefährdungsstufen C und D (unterirdisch) nicht errichtet werden dürfen. Bei WGK 1 würde dies Anlagen mit einem Volumen von >1.000 m<sup>3</sup> (unterirdisch), bei WGK 2 Anlagen mit einem Volumen >10 m<sup>3</sup> (unterirdisch) und >100 m<sup>3</sup> (oberirdisch) und bei WGK 3 Anlagen mit einem Volumen von >1 m<sup>3</sup> (unterirdisch) und >10 m<sup>3</sup> (oberirdisch) betreffen. Die Lager- und Abfüllmengen sind entsprechend durch die AwSV begrenzt. Die weiteren Anforderungen des § 49 Abs. 3 bis 5 AwSV sind einzuhalten.

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 14,00 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 9,50 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH in m ü. N.N.) und dem Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe ü. N.N.) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

Eine höhere Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe von 14,0 m zulässig.

## 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

9. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

Die Lage einer Umspannstation mit einer Fläche von ca. 5,50 m x 5,50 m ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

10. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netzbetreiber zulässig. Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

## 11. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Fußwege, PKW-Parkflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenspeichern und zur Versickerung zu bringen.

Das Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen, Lager- und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierten PKW-Fahrgassen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Das auf Fußwegen und PKW-Parkflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Es muss ein schadloser Überlauf der Rückhalteanlage gewährleistet werden.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im Regelfall gemäß vorliegenden Untersuchungen aus 1997 von einem kf-Wert (Versickerungsbeiwert, vor Hinzurechnung von Sicherheits- oder Langzeitzuschlägen) für den Untergrund von  $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$  m/s auszugehen, der Nachweis und rechnerische Ansatz höherer Werte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zulässig.

Die Machbarkeit der Versickerungsanlage ist durch eine ingenieurgeologische Beurteilung nachzuweisen.

Ist eine Versickerung technisch nicht möglich (z.B. bei kf-Werten  $< 1 \cdot 10^{-5}$  m/s) oder wasserwirtschaftlich nicht zulässig (oben genannte, stärker verschmutzte Flächen), so ist das Regenwasser kontrolliert und verzögert in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

In diesem Fall stellen die Gemeinden Straßberg und Winterlingen im Hinblick auf nachfolgende Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Regenwasserbehandlung) für eine Niederschlagswassermenge von 15 l/(s \* ha) – bezogen auf die Grundstücksgröße – ihre Mischwasserkanalisation zur Verfügung.

Ermittlung zulässige Niederschlagswassermenge:

$$Q_R = A \cdot 15 \text{ l/(s*ha)}$$

$$Q_R = \text{ableitbare Niederschlagswassermenge [l/s]}$$

$$A = \text{Grundstücksgröße [ha]}$$

D.h., zusätzlich zur Rückhaltung auf den begrüneten Dächern sind in diesem Fall i.a. Rückhalteanlagen zur Zwischenspeicherung erforderlich, für Wasser von gering verschmutzten Flächen kommen hier Mulden-Rigolen-Elemente, Teichanlagen oder Retentionszisternen infrage, für Wasser von den o.g. stärker verschmutzten Flächen kommen Regenrückhaltebecken infrage.

Die Rückhalteanlagen (regelmäßig gedrosselt leerlaufendes Retentionsvolumen, ohne eventuelles Nutzvolumen) sind auszulegen auf ein 5-jährliches Regenereignis (gemäß koordinierter

Starkniederschlagsregionalisierung und -Auswertung KOSTRA 2020 des DWD) inklusive dem darin enthaltenen Klimaanpassungsfaktor bis 2050, bei der Auslegung wird für begrünte Dachflächen ein Abflussbeiwert von  $y = 0,2$  akzeptiert.

Als Drosseleinrichtung ist ein kalibriertes Produkt (Drosselblende, Drosselschieber, ggf. Pumpe) einzusetzen, und im Rahmen des Baugesuchs mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Eine Regenwassernutzung ist für das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen zulässig, das Nutzvolumen ersetzt jedoch Retentionsvolumen nicht.

Bei Überschreitung des Auslegungswertes (für den Regenanfall) muss ein schadloser Überlauf der Rückhalteanlage gewährleistet werden.

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

### **Maßnahme 1 (M1)**

#### **Gestaltung der unbefestigten Flächen**

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Gehölzpflanzungen sind zulässig.

### **Maßnahme 2 (M2)**

#### **Vermeidung von Steingärten**

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2 % der nicht überbauten Grundstücksfläche begrenzt.

### **Maßnahme 3 (M3)**

#### **Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und der Gehölzentnahme. Die Fällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit der Zweigbrüter ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt. Die Baufeldfreimachung im Bereich des Offenlandes wird außerhalb der Brutzeit der Feldlerche von Anfang Oktober bis Anfang April durchgeführt.

## **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)**

Vergrämung der Feldlerche im Bereich des Baugebietes während der Fortpflanzungszeit mittels Flatterbänder

### 13. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 7 entnommen werden.

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

##### **Randliche Eingrünung des Gebiets**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 70 % der Länge der Pflanzfläche standortgerechte heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der *Pflanzliste 1*, Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der *Pflanzliste 2* oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Stammumfang 12-14, 2 x verpflanzt) der *Pflanzliste 3* zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen.

Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

##### **Gestaltung des Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 1* zu bepflanzen. Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze sind zulässig. Auf die Gewährleistung von ausreichenden Sichtverhältnissen im Verkehrsraum ist zu achten.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

zulässige max. First- und Traufhöhe  
max. EFH in m ü. NN.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Quellen im Schmeietal“, WSG-Nr-Amt 417231

## 6 Hinweise

### 1. Ziele der Raumordnung

Das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (8) wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, indem Einzelhandelsbetriebe jeder Art im Gewerbegebiet „Längenfeld-Süd“ ausgeschlossen wurden. Dadurch soll eine Agglomeration von Einzelhandelsflächen vermieden werden. Nach diesem Ziel der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmeietal“, WSG-Zone III in rund 1,5 km Entfernung zur Wasserfassung. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1988 sind zu beachten. Darüber hinaus stellt die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in Schutzgebieten besondere Restriktionen auf, welche die eingetragene Art der baulichen Nutzung „Tankstellen“ betreffen.

Das Plangebiet wie auch das Wasserschutzgebiet befinden sich im Bereich von Oberjurakalke (joMKu, joFO), die bereichsweise von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht (keine

Oberflächengewässer!), und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

Für Karstgrundwasserleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bauantragsverfahren ist auf Grundlage des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wasserrechtsgesuch bei der unteren Wasserbehörde – Landratsamt Zollernalbkreis – einzureichen.

Vorsorglich wird auf die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen hingewiesen.

Bei der Errichtung von Regenwasser-/ Brauchwassernutzungsanlagen ist die DIN-gerechte Trennung von Trinkwasser und Regenwasser zwingend zu beachten.

Es wird die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“ empfohlen.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen. Dadurch kann die Ressource Trinkwasser in Anbetracht des Klimawandels gespart werden.

Eine intensive Dachbegrünung von Hauptgebäuden als auch auf Nebenanlagen (Carport, Fahrrad-/Müllbox) ist wirksam zur Abflussminderung von Regenwasser und steht in keinem Konflikt zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Flachdach bis 5° Neigung.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sowie Rückhalteeinrichtungen sind bei Neubauvorhaben als Elemente der Grünraum- und Freilandplanung der sog. grün-blauer Infrastruktur in der Funktionsweise einer „Schwammstadt“ mit multifunktionalen Räumen umsetzbar.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ in einem Gewerbegebiet grundsätzlich erlaubnispflichtig.

### 4. Bodenschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist ein Bodenschutzkonzept für die Erd-/Bodenarbeiten zu erstellen, die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets (Straßen-, Leitungsbau etc.)

vorgenommen werden. Dies begründet sich dadurch, dass Erschließungsarbeiten als Vorhaben den Bestimmungen des o.g. Paragraphs unterliegen und im vorliegenden Fall auf einer Fläche >5000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt wird (Anlage von Verkehrswegen, Eingrünungen etc.).

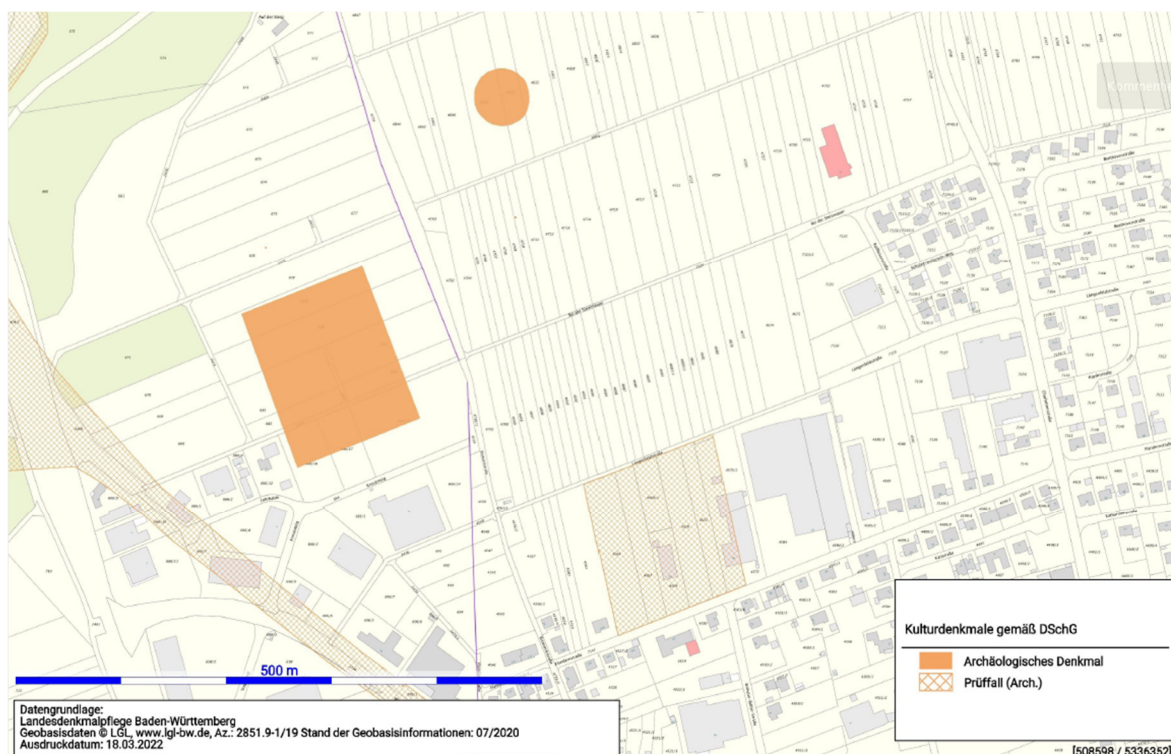
Das standortbezogene Bodenschutzkonzept ist gemäß den Vorgaben der DIN 19639 von einem bodenkundlich qualifizierten Fachbüro zu erstellen und 6 Wochen (Frist ist zwingend einzuhalten) vor Baubeginn der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die untere Bodenschutzbehörde behält sich vor Nachweise über die Qualifikation des beauftragten Fachbüros einzufordern. Fragen zum Bodenschutzkonzept sind an die untere Bodenschutzbehörde zu richten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

## 5. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Nahbereich zweier Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG sowie zweier archäologischer Prüffälle. Im Einzelnen sind dies eine Grabhügelgruppe westlich des Plangebietes, sowie ein Grabhügel nördlich des Plangebietes (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG). Außerdem grenzt unmittelbar südlich die Prüffallfläche „Vorgeschichtliche oder mittelalterliche Siedlungsreste“ an das Plangebiet. Hier deuten Keramikfunde auf einen vorgeschichtlichen oder mittelalterlichen Siedlungsbereich hin. Direkt nördlich des Plangebietes sind auf einem Luftbild Anomalien erkennbar, die als Wälle interpretiert werden können. Möglicherweise handelt es sich hier um die schlecht erhaltenen Reste einer keltischen Viereckschanze.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

## 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberjuras (Obere-Felsenkalk-Formation, Unterer Massenkalk). Dieser wird teilweise von quartären Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Abfallwirtschaft

Es ist darauf zu achten, dass

- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,
- es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt,
- bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können,
- Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Gewerbebetriebe ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.

## 8. Einbruchschutz

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle führt bereits in der Phase der Planung eines Gewerbebetriebes kostenlose Beratungen zum Thema Einbruchschutz durch. Die Erwerber der Gewerbebauplätze können die Informationen nach Terminabsprache erhalten.

## 9. Donau-Zollernalb-Weg

Nördlich und westlich des Gewerbegebiets „Längenfeld Süd“ verläuft der Fernwanderweg Donau-Zollernalb-Weg.

Um dort zukünftig keine Probleme bei einer Nachzertifizierung zu bekommen, sollten im Zuge evtl. weiträumiger Erschließungsarbeiten des Plangebiets keine Teilbereiche des Weges ohne Rücksprache mit der WFG Zollernalb, beeinträchtigt, verlegt oder gar asphaltiert werden.

## 10. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen,

hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3 % je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

## 11. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen. Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.

## 12. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

### 13. Artenschutz

Aus dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegen, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (Festsetzung Nr. 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Vermeidung oder Verminderung von Gefährdungen der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten und werden als planexterne Maßnahmen über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Genehmigungsbehörde verbindlich gesichert.

#### Neuntöter, Goldammer:

##### **CEF - Maßnahme 1 (CEF 1)**

Anlage von Hecken- und Strauchbiotopen, Schaffung von temporären Reisighaufen sowie Extensivierung von Grünlandflächen.

##### **CEF- Maßnahme 2 (CEF 2)**

Anlage mehrjähriger, blütenreicher Buntbrachen und Entfernung von Vertikalstrukturen (Baumhecke) im Offenland. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist über ein Monitoring zu überprüfen.

Die Ausführung von planexternen Kompensationsmaßnahmen dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahme 1 (K1) ist detailliert im Umweltbericht beschrieben.

##### **Kompensationsmaßnahme (K1)**

Extensivierung der Grünlandnutzung zur Entwicklung Magerer Mähwiesen (33.43).

## 7 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

### Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalb-kreis

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesepler