

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



Bebauungsplan  
Interkommunales Gewerbegebiet  
„Längenfeld Süd“  
Begründung

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



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	3
1.2	Ausgangssituation .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	4
2	Erschließung.....	6
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.2	Energieversorgung .....	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	6
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	7
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	10
6	Natur und Landschaft .....	11
7	Flächenbilanz .....	11

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung .....	4
Abbildung 2:	Übersichtslageplan .....	5
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	6
Abbildung 5:	Ausschnitt aus FNP .....	7

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld der Gemeinden Winterlingen und Straßberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Längenfeld Süd“ im Gewann Längenfeld auf Gemarkung Winterlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines ca. 4,3 ha großen Gewerbegebiets zu schaffen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, neue Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen und somit der Vielzahl an Anfragen gerecht zu werden. Die Parzellen des angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets mit rechtskräftigen Bebauungsplänen wie „Vogelherd Nord II“ sind alle verkauft und nahezu vollständig überbaut, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets bereits jetzt notwendig ist.

Insbesondere hinsichtlich der Topographie, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich die Fläche des Plangebiets als besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung von weiteren Betrieben und deren künftige Expansion dar.

Eine mögliche Überbauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde bereits im Vorfeld durch die gesicherten verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten an die Straße „Kreuzsteig“ und die Straße „Bei der Steinmauer“ angedeutet. Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebiets sollen diese Straßen im Plangebiet fortgeführt werden und eine durchgehende innere Erschließung ermöglichen.

Bei der Vergabe der Bauplätze ist so vorzugehen, dass im Ergebnis außenliegende Immissionsorte von lauten Betrieben abgeschirmt werden.

## 1.2 Ausgangssituation

Im derzeitigen Bestand ist das Plangebiet überwiegend als eine Grünfläche vorzufinden.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein zur Pferdehaltung genutztes Gelände sowie eine umzäunte Koppel.

Im Westen grenzt ein asphaltierter Wendehammer an das Plangebiet an.

Das Gelände fällt nach Nordosten hin ab.



*Blick Richtung Westen*



*Blick Richtung Osten*



*Blick Richtung Süden auf das zur Pferdehaltung genutztes Gelände*

*Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung*

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes**

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Winterlingen in unmittelbarer Nähe der L 415 und B 463 und liegt auf einer Höhe von etwa 778 bis 785 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flst. 4673, 4674, 4677, 4678 sowie 4880 bis 4699 im Gewann Längenfeld. Zudem liegt das Flst. 7124 zum Teil innerhalb des Plangebiets.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt an die Grundstücke von Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung an. Im Norden des Plangebiets eröffnet sich eine freie Landschaft mit ebenfalls landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Gelände fällt leicht in die südwestliche Richtung ab.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

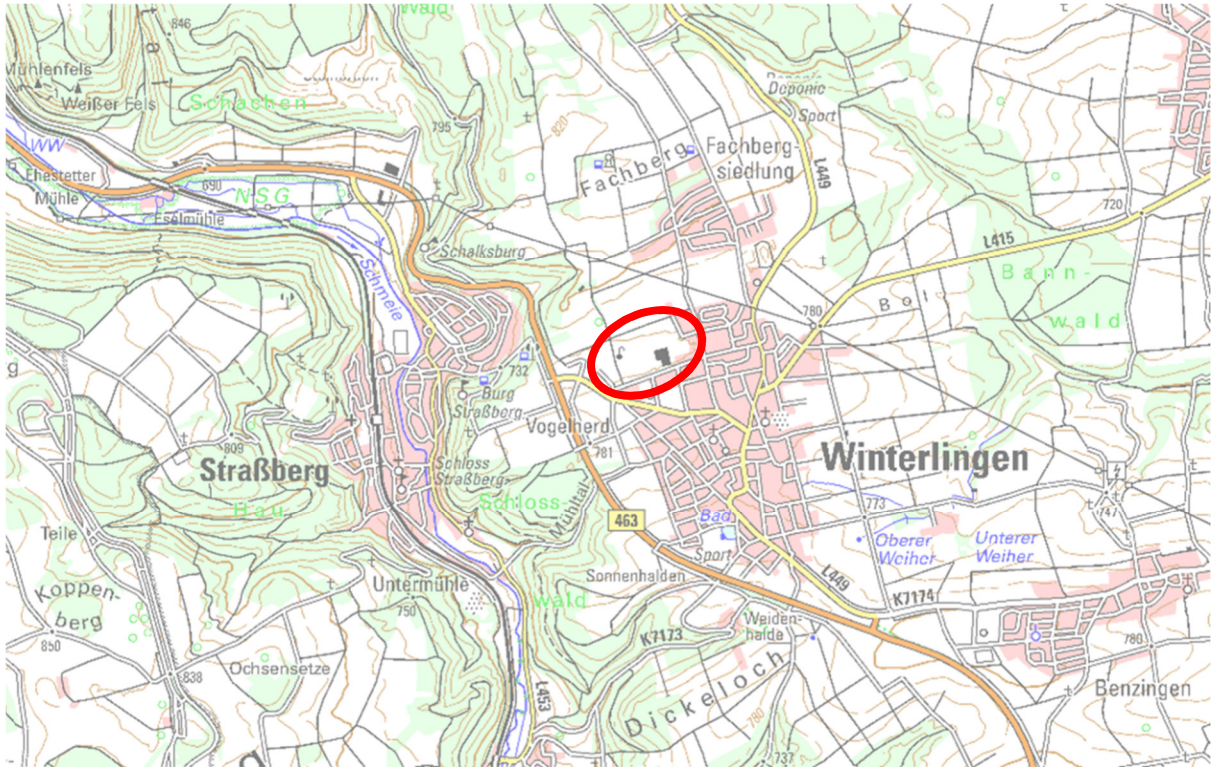


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = grau)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

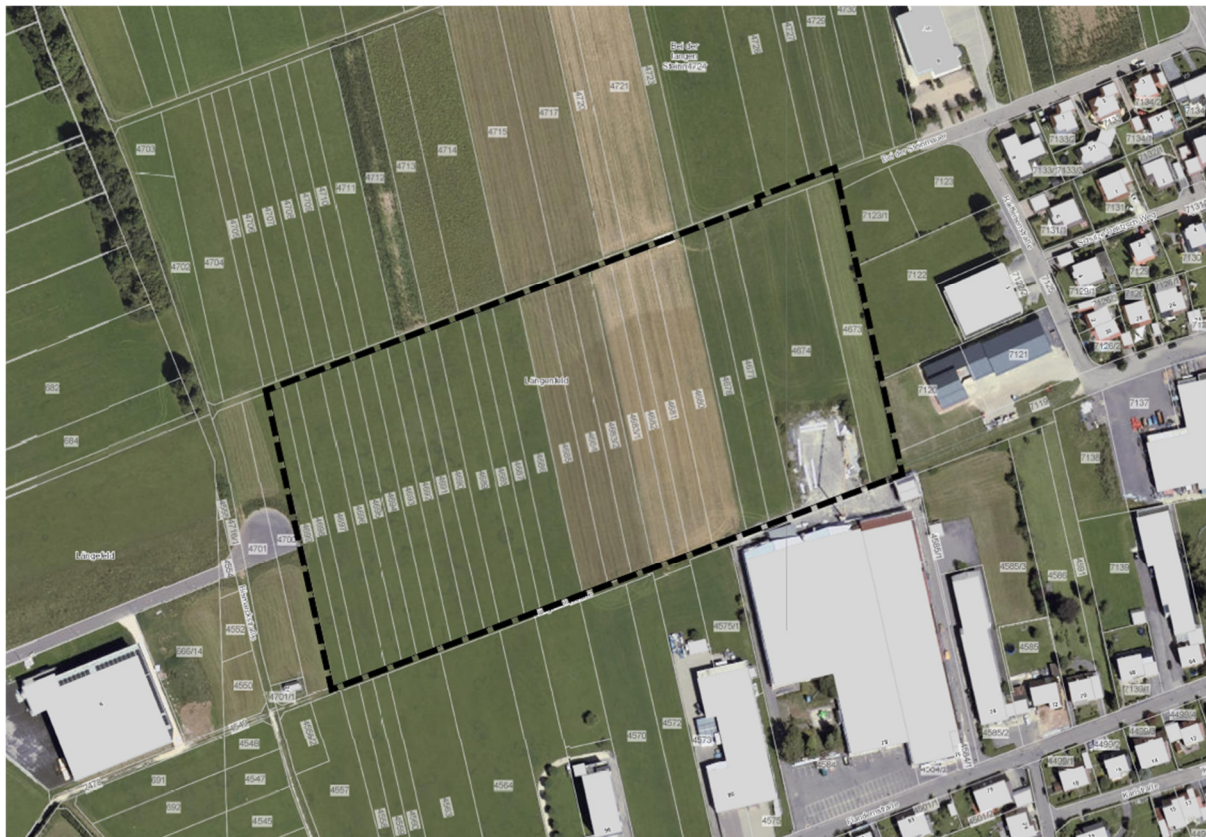


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über eine geplante durchgehende innere Erschließung erfolgen. Die innere Erschließungsstraße soll in der Fortführung der im Westen bestehenden Straße „Kreuzsteig“ (Flst. 666, 4554, 1716/1, 4701, 4700) entstehen und im Nordosten des Plangebiets an die Straße „Bei der Steinmauer“ (Flst. 7124) anschließen.

Darüber hinaus ist in der nachfolgenden Abbildung mit der geplanten verkehrlichen Erschließung eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden hin vorgesehen.

### 2.2 Energieversorgung

Zuständig für die Energieversorgung ist die Albstadtwerke GmbH.

Eine Erschließung mit Gas Mitteldruck ist möglich. Die Hauptleitung liegt in der Längenfeldstraße und Kreuzsteig (bis auf Flst. 4700).

Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, so sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinden Winterlingen und Straßberg möglich.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke zur breitflächigen Versickerung gebracht werden oder in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen gesammelt werden. Zudem sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° extensiv zu begrünen, sodass das Regenwasser auf dem Dach zurückgehalten werden kann. Das Überreich ist abzuleiten.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und ist dort als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

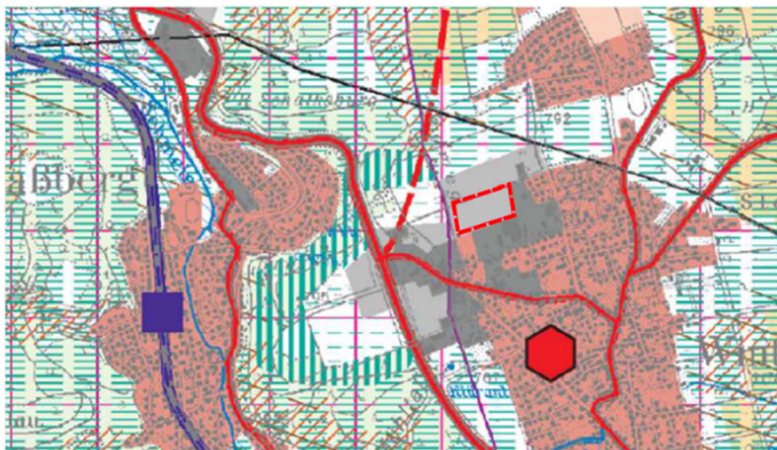


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, Plangebiet=rot, unmaßstäblich

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet "Längenfeld Süd" liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg.

Der Bebauungsplanbereich ist im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem seit dem Jahr 1996 wirksamen Flächennutzungsplan dar.

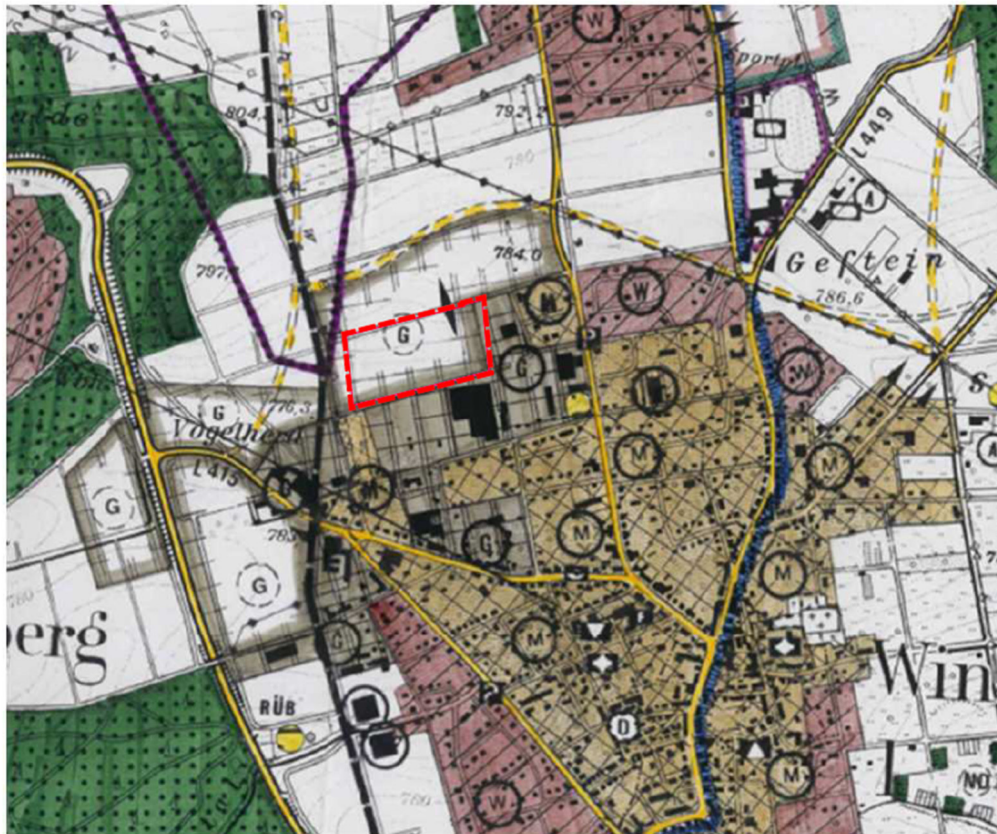


Abbildung 5: Ausschnitt aus FNP, Plangebiet = rote Balkenlinie, unmaßstäblich

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen wie Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe oder Lagerplätze dienen. Zudem können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter untersagt.

Im Gewerbegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis innerhalb des Plangebiets eine ortsbild- sowie landschaftsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Zudem soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe von 14,00 m und 9,50 m auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde für jedes Baugrundstück unter der Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten festgesetzt. Sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert, ist eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Maßgeblich ist, das Orts- und Landschaftsbild durch zu hohe Gebäude nicht weiter zu beeinträchtigen.

Um in Zeiten des Klimawandels die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern und eine Installation der Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlage auf den Dächern der geplanten Gebäude zu ermöglichen, dürfen die genannten Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe von 14,0 m überragen. Zudem ist eine Überragung der maximal zulässigen Firsthöhe ebenso für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung und Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen zulässig, da diese als untergeordnete Dachelemente betrachtet werden und keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie zu den Grünflächen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Gewerbegebietsflächen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze dienen dazu, im Gewerbegebiet ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Daher werden diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Nebenanlagen handelt es sich um größtmäßig untergeordnete bauliche Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind. Deshalb sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen dient der Möglichkeit zur sicheren verkehrlichen Erschließung der Grundstücke.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Außerdem ist zur sicheren Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine Umspannstation erforderlich. Hierfür sollte ein Stationsplatz mit einer Fläche von ca. 5,5 m x 5,5 m vorgesehen werden.

Mit der Ausweisung eines Leitungsrechts soll ein ausreichender Abstand zu der Bebauung gewährleistet werden.

Um eine zusätzliche Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen, ist auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 0,15 m anzulegen. Mit den für das Gewerbegebiet „Längenfeld Süd“ vorgesehenen Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet. Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes ist ein Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation zulässig.

Aus ökologischen Gründen werden für das Gewerbegebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sind vegetationsarme Gärten nur bis zu 2% der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung der Ortsrandlage und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Die zu pflanzenden Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Pflanzgebot 2 (PFG 2) soll durch die Begrünung eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt werden. Zudem sollen dadurch die privaten Flächen mit heimischen Sträuchern versehen werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Für die Erschließung der Baugrundstücke darf der Grünstreifen unterbrochen werden.

## 5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Vogelherd/Längenfeld der Gemeinden Winterlingen und Straßberg auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um zeitgemäße Baukörper zu ermöglichen, welche optimal die gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigen. Dadurch kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen optimal umgesetzt werden. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Um den ökologischen Aspekten gerecht zu werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die maximal zulässige Dachneigung auf 37° beschränkt.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um der Wasserwirtschaft gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet. Somit wird auch empfohlen die nicht verglasten Fassaden zu begrünen.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsbügelungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Zur Verringerung der Blendwirkung ist für die Herstellung der Solarzellen ein entspiegeltes Glas zu verwenden.

Aus orts- und landschaftsbildprägenden Gründen sind grelle und fluoreszierende Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Daher werden die Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sowie Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Booster (Werbung am Himmel) und Fesselballone untersagt. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, dienen dem Schutz der einzelnen Betriebsgrundstücke

und sollen zugleich einen offen wirkenden Straßenraum gewährleisten. Ausschließlich aus Sicherheitsgründen dürfen Einfriedungen wie offen wirkende Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,30 m sowie übersteigenschützenden Maßnahmen bis zu 0,80 m errichtet werden. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Einfriedungen wie Zäune oder Hecken zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum dürfen lebende Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Kunststoffe belasten die Umwelt und werden daher als Material für Einfriedungen ausgeschlossen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten und gleichzeitig den Boden vor Gefahren zu schützen, sind auf die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen abgestimmte Vorschriften zur Oberflächenbefestigung der Verkehrs- und Betriebsflächen festgesetzt worden.

## 7. Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind der Begründung des Bebauungsplanes als Anhang beigelegt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	43.118

### darin enthalten:

Gewerbegebietsfläche	36.303
Verkehrsflächen	3.251
PFG 1 – Randliche Eingrünung	1.551
PFG 2 – Kontaktbereich	2.013

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Straßberg, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender