

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



Bebauungsplan  
Interkommunales Gewerbegebiet  
„Vogelherd - Süd“, 1. Änderung

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise .....	7
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
7	Begründung mit Umweltbeitrag .....	13
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

Fassung: 18. August 2021

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 29.01.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 07.02.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.01.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 07.02.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 17.02.2020	bis 20.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 17.02.2020	bis 20.03.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 14.09.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 14.09.2020
Beschluss über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens (§ 214 (4) BauGB)		am 15.04.2021
Beschluss über die beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 15.04.2021
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 14.05.2021
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 25.05.2021	bis 16.06.2021
Beschränkte erneute Beteiligung des Landratsamts Zollernalbkreis (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 25.05.2021	bis 16.06.2021
Erneuter Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 20.01.2022
Erneuter Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 20.01.2022

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

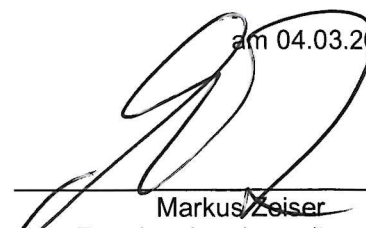
Gemeinde Straßberg, den 21. Jan. 2022

  
Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am 04.03.2022

Gemeinde Straßberg, den 04.03.2022

  
Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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

*Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 ist eine planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Vogelherd-Süd“, 1. Änderung, der Geltungsbereich des im Jahr 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Vogelherd-Süd“ in die Teilfläche I und die Teilfläche II aufgeteilt worden ist.*

*Die im Nachfolgenden aufgeführte Änderung der Art der baulichen Nutzung (Nr. 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO) gilt für die Teilfläche I.*

*Für die Teilfläche II sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Vogelherd-Süd“, 1. Änderung aufgrund der ausschließlich auf die Errichtung von Anlagen der regenerativen Energie beschränkten Nutzung, andere planungsrechtliche Festsetzungen beschlossen worden. Diese sind ab Nr. 2 den untenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.*

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- 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.

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vogelherd-Süd“ aus dem Jahr 1998 sieht für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Vogelherd-Süd“ Teilfläche II eine Fläche für Pflanzgebot 2 vor. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind für diese Fläche andere Festsetzungen formuliert worden. Diese werden im Nachfolgenden aufgeführt. Das bisher geltende Pflanzgebot 2 wird somit für diesen Bereich aufgehoben.*

## 2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen.

## 3. 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.

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,00 m.

Die Höhe von PV-Anlagen bemisst sich entlang der Ständer von der Oberkante der befestigten Betriebsfläche und dem höchsten äußeren Punkt der Anlagenkonstruktion.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen bemisst sich entlang der am tiefsten gelegenen Anlagenseite von der Oberkante der befestigten Betriebsfläche bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Die Betriebsfläche auf der die PV-Anlage oder sonstige bauliche Anlage aufgestellt ist, darf nicht höher als der in der Planzeichnung dargestellte nächstgelegene Verkehrsflächenbereich liegen. Andernfalls darf die maximal zulässige Höhe von 3,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Anlagen-/ Dachkonstruktion nicht überschritten werden.

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

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

Nicht überdachte Stellplätze und Carports sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zugelassen.

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

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

8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

9. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen  
§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung, Bepflanzung, andere Nutzung oder Änderung des Geländenniveaus nur nach Prüfung und Zustimmung des Netzbetreibers zulässig.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

11. Versickerung von Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Als nicht überbaubare Fläche gilt insbesondere die Anbauverbotszone entlang der B 463. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 10 m entlang der B 463 sind nicht zulässig.

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

3 m tiefe Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

#### 13. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist regelmäßig zu pflegen.

#### 14. Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Pflanzausfälle der bestehenden Vegetation sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

#### **Pflanzbindung 1 (PFB 1) Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 ausgewiesene Fläche ist in ihrem natürlichen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

## **4 Füllschema der Nutzungsschablone**

AbN	--
GRZ	--
a	--
H	

AbN - Art der baulichen Nutzung  
GRZ - Grundflächenzahl  
H - zulässige max. Höhe



## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmeietal“, WSG-Zone III im Bereich verkarstungsfähiger Oberjura-Massenkalke.

Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis hierüber zu verständigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. 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 (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Massenkalks sowie der Obere-Felsenkalke-Formation. Diese werden lokal von quartären Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

#### 4. Ehemalige Ausgleichsfläche innerhalb der Teilfläche II

Der mit der Teilfläche II überplante Bereich ist im Rahmen einer ursprünglichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche festgelegt worden. Aufgrund der Überplanung und des daraus resultierenden Verlustes der festgesetzten Pflanzgebotsfläche wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine neue Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Zollernalbkreis festgelegt. Auf der neuen Ausgleichsfläche ist die Extensivierung eines artenarmen Grünlandbestandes vorgesehen. Damit wird eine vollständige Kompensation erreicht. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gemeindebesitz und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

#### 5. Entwässerung

Bei der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Einstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

Der B 463 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

#### 6. Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur über die vorhandenen Straßen „Schillerstraße“ und „Vogelherd“ an die B 463 erfolgen.

#### 7. Fund von Kulturdenkmälern

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten Bauablauf zu rechnen.

#### 8. Ziele der Raumordnung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, um das Ziel der Raumordnung gemäß PS 2.4.3.2 Z (3) in Verbindung mit PS 2.4.3.2 Z (8) zu erreichen und eine (weitere) Agglomeration von Einzelhandelsflächen im Bebauungsplangebiet zu vermeiden. 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), Beeinträchtungsverbot (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.

**Aufgestellt:**

Balingen, den 18.08.2021



i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**

Straßberg, den

21. Jan. 2022



Markus Zeiser  
Zweckverbandsvorsitzender