



GEMEINDE

**EMMINGEN-LIPTINGEN**

Ortsteil Emmingen

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# **Hundsrücken IV**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

*Stand: 06.06.2024*

---

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>5</b>
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>7</b>
3.1	Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne .....	7
3.2	Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttingen.....	8
3.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	8
3.4	Bebauungsplanverfahren .....	9
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
4.1	Standort- und Entwicklungsalternativen.....	9
4.2	Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans .....	10
4.3	Erschließungskonzept (Verkehr).....	11
4.4	Angaben zur Technischen Ver- und Entsorgung.....	13
4.5	Flächenbilanz .....	14
<b>5</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>14</b>
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	14
5.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	14
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet.....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3	Bauweise.....	17
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
7.6	Öffentliche Verkehrsflächen .....	17
7.7	Frei zu haltende Flächen Sichtfelder .....	17
7.8	Anbauverbotszone K 5931 .....	17
7.9	Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
7.10	Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
7.11	Grünflächen.....	18
7.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>18</b>
8.1	Dachform und Dachneigung .....	18
8.2	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden .....	18
8.3	Dacheindeckung und -gestaltung / Gestaltung der Fassaden.....	19
8.4	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	19
8.5	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	19
8.6	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	19
8.7	Werbeanlagen.....	19
8.8	Einfriedungen .....	19
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>20</b>
9.1	Verfahrenstermine.....	20

**Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hundsrücken IV“, Fassung vom 06.06.2024 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hundsrücken IV“, Fassung vom 15.01.2024 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

## 1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Mit dem Gewerbe- und Industriestandort „Hundsrücken“ im Ortsteil Emmingen verfügt die Gemeinde Emmingen-Liptingen über einen langfristig ausgelegten Standort zur Ansiedlung mittlerer und größerer mittelständischer Unternehmen.

Der erste Abschnitt des Gewerbegebietes wurde in den 1980er Jahren erschlossen, um vorrangig heimischen Betrieben Möglichkeiten zur Expansion und Umsiedlung anbieten zu können. Zwischenzeitlich wurde das Gewerbegebiet in mehreren Abschnitten erweitert. Mittlerweile ist auch der bis dato letzte Erweiterungsabschnitt „Hundsrücken III“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 2010) zum größten Teil erschlossen und in weiten Teilen bebaut.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ sollen im noch unbebauten östlichen Geltungsbereich die Voraussetzungen für die weitere Betriebsentwicklung der Leiber Group und für eine betriebliche Erweiterung der ebenfalls ortsansässigen Firma Heiss Landschaftsbau geschaffen werden.

Im Rahmen der Planänderung soll ein Abschnitt der Rudolf-Diesel-Straße als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und in das Betriebsgelände der Leiber Group integriert werden. Im Gegenzug wird die östlich gelegene, bisher als Stichstraße ausgelegte Alfred-Wilm-Straße bis zum Einmündungsbereich an der Liptinger Straße (K 5931) verlängert.

Im Bereich der noch unbebauten Gewerbeflächen östlich der Alfred-Wilm-Straße soll für die Ansiedlung der Fa. Heiss Landschaftsbau ein integrierter Standort mit nahtlosem Anschluss an die im angrenzenden Außenbereich geplanten Nutzungen (Grüngutkompostierung) geschaffen werden. Hierzu soll die bisher am Gebietsrand ausgewiesene Grünfläche aufgehoben und der Gewerbefläche zugeschlagen werden.

Diese und weitere, nachfolgend gelistete Planänderungen sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

- Durch Einbeziehung des westlichen (bestehenden) Betriebsgeländes der Leiber Group sollen „Regelungsinself“ an der Schnittstelle der bisherigen B-Pläne „Am Liptinger Weg“ und „Hundsrücken I, 1. Änd.“ bereinigt werden, um klare Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklungen herzustellen.
- Der gesamte Planbereich wird entsprechend den bestehenden Nutzungen und den projektierten Vorhaben als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.
- Anlässlich der Bebauungsplanänderung sind weitere Festsetzungen und Bauvorschriften für die projektierten Vorhaben anzupassen und nach aktuellen rechtlichen Standards zu aktualisieren und zu ergänzen.

Die Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ wird im „Regelverfahren“ nach dem BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Eingriffs-/Kompensationsbilanz erstellt.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

### 2.1 Lage und räumliche Merkmale



Abbildung: Lage der Bebauungsplanänderung „Hundsrücker IV“ am östlichen Ortsrand von Emmingen (Geoportal BW)

Der Änderungsbebauungsplan umfasst den südöstlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Hundsrücker“ im Ortsteil Emmingen. Er beinhaltet im westlichen Bereich beidseitig der Rudolf-Diesel-Straße die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Leiber sowie im Osten noch unbebaute Gewerbeflächen an der Alfred-Wilm-Straße.

Südlich verläuft die Liptinger Straße (K 5931). Südöstlich grenzt das Gelände der Kläranlage an. Südlich der Liptinger Straße und im Osten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend Grünland umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 11,46 ha (114.629 m<sup>2</sup>).

Aus topografischer Sicht befindet sich der Planbereich auf einer Höhenlage zwischen rd. 747 m ü. NN im Nordwesten und rd. 730 m ü. NN im Südosten. Das Gelände weist ein variables Gefälle von durchschnittlich 4 bis 6 % in süd-südöstlicher Richtung auf.

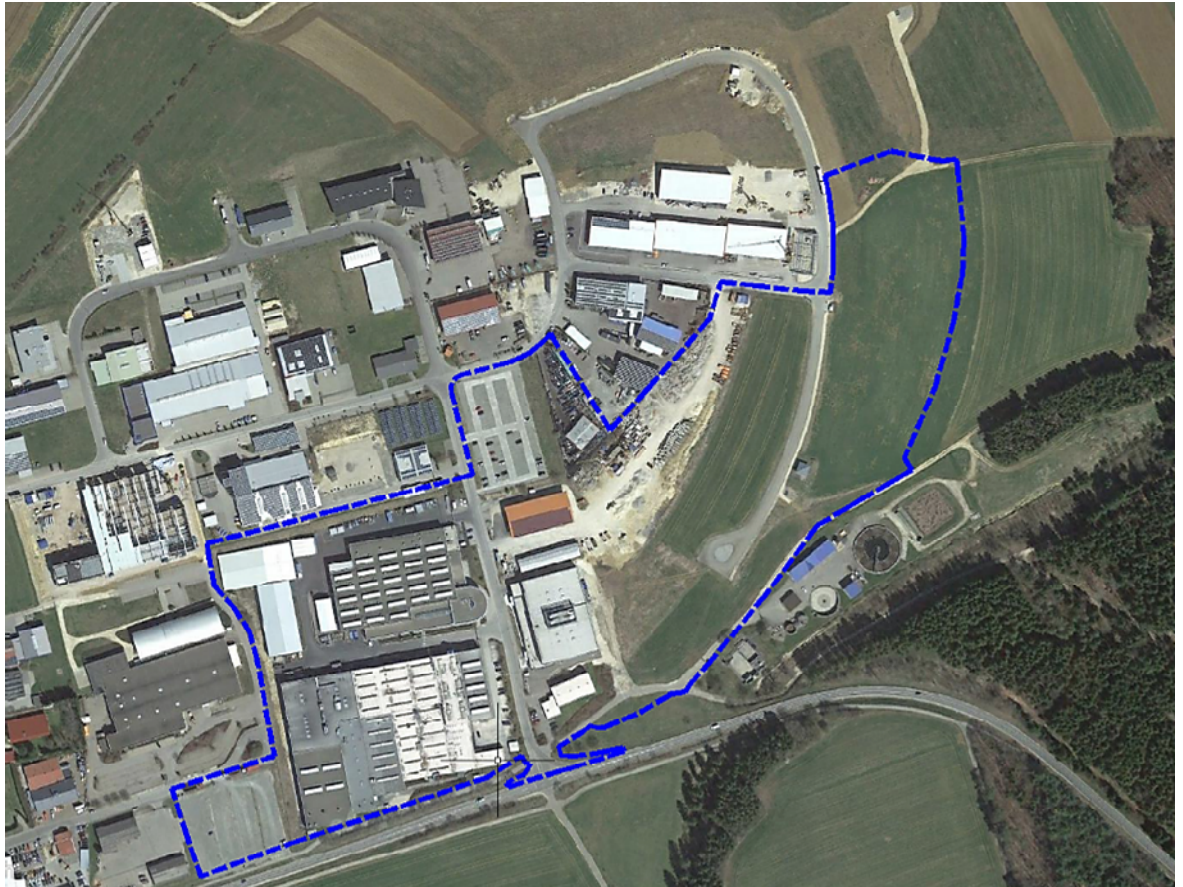


Abbildung: Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (blaue Abgrenzung) umfasst bestehende Betriebsflächen der Leiber Group und die bisher unbebauten Gewerbeflächen beidseitig der Alfred-Wilm-Straße (Geoportall BW).



### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Durch den Änderungsbauungsplan „Hundsrücken IV“ kommt es zu Überlagerungen von Teilflächen folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- „Am Liptinger Weg – Erweiterung“ (1979)
- „Hundsrücken I – 1. Erweiterung“ (1996)
- „Hundsrücken III“ (rechtskräftig seit 22.10.2010)

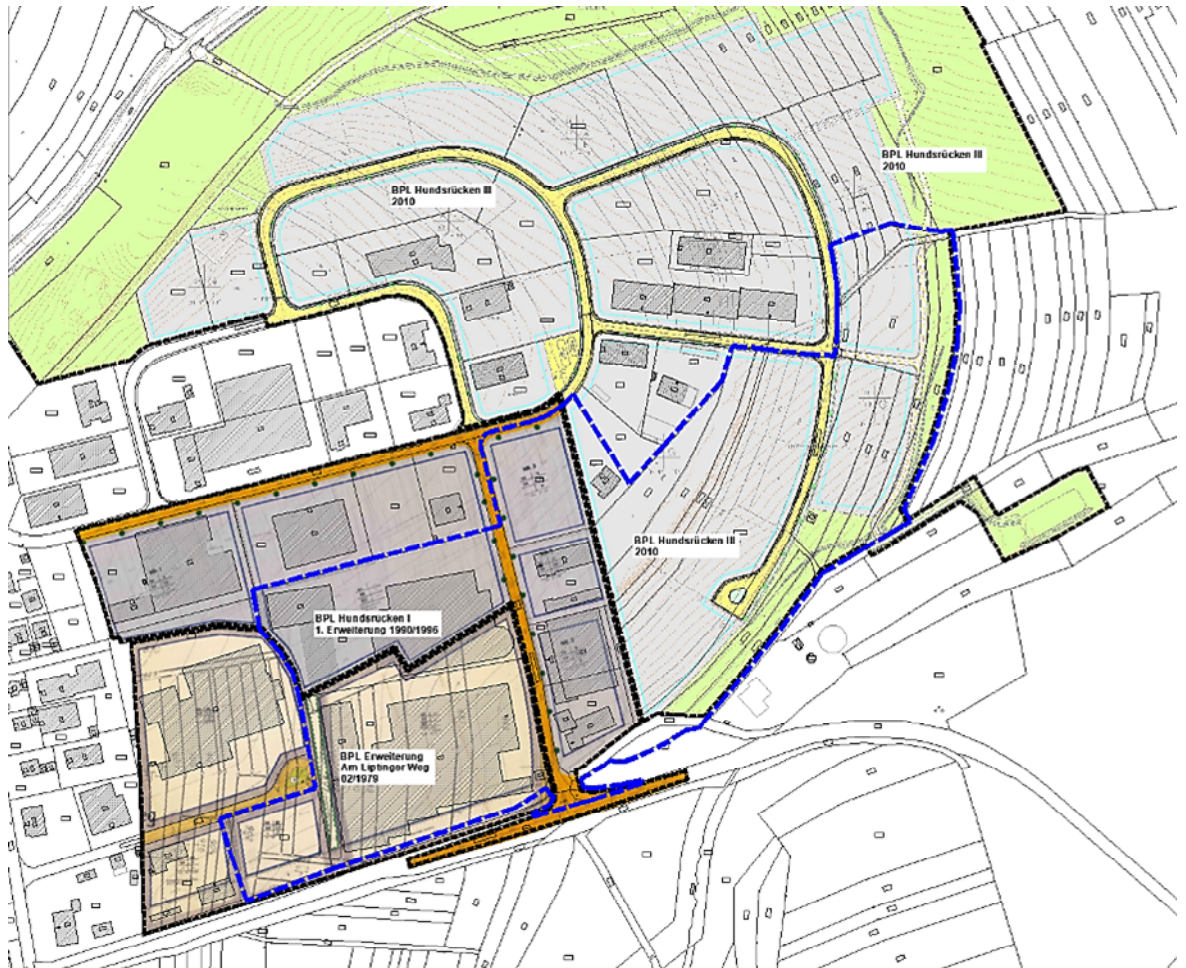


Abbildung: Überschneidungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne durch den Änderungsplan „Hundsrücken IV“ (blaue Abgrenzung)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hundsrücken IV“ werden die vorgenannten Bebauungspläne einschließlich der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften im den Überschneidungsbereichen außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung „Hundsrücken IV“ ersetzt.

### 3.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans zum Großteil als gewerbliche Baufläche und am östlichen Rand als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ soll im nordöstlichen Bereich die gewerbliche Baufläche abweichend von den Darstellungen des FNP bis an den Gebietsrand heran ausgewiesen werden, um eine nahtlose Anbindung zwischen der Gewerbefläche und den östlich vorgesehenen, künftigen Außenbereichsnutzungen der Fa. Heiss Landschaftsbau zu schaffen.

Eine Vorabstimmung mit der Raumordnungsbehörde hat ergeben, dass in Anbetracht der Größe und des Zuschnitts der Abweichung und der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans die Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Eine Anpassung des FNP im förmlichen Verfahren ist daher entbehrlich. Eine weitere gewerbliche Entwicklung, die über die Darstellungen des FNP hinaus geht, würde jedoch eine Änderung des FNP bedürfen.

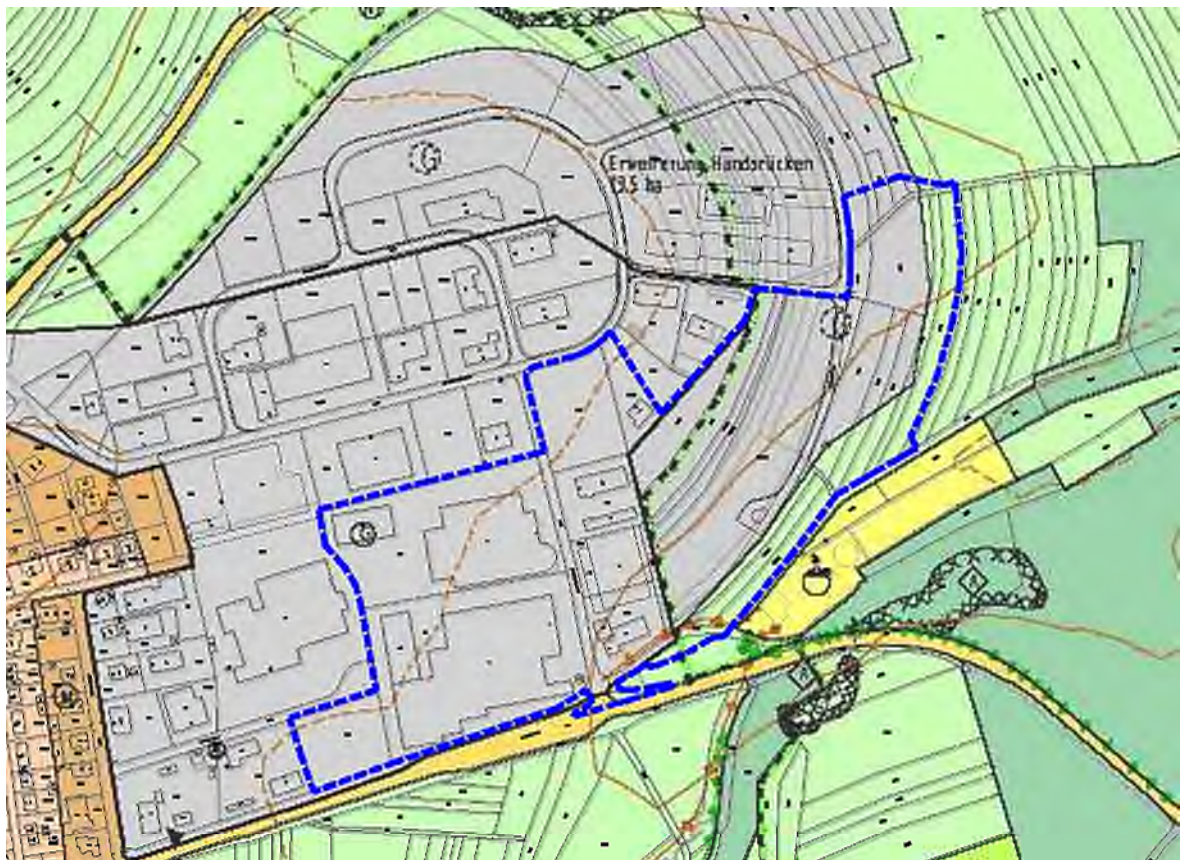


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Fassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, rechtswirksam seit 07.12.2018

### 3.3 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 als ‚Siedlungsfläche‘ und im östlichen Bereich noch als ‚landwirtschaftliche Vorrangflur‘ dargestellt. Insofern bildet die Raumnutzungskarte von 2003 noch nicht den seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hundsrücken III‘ ab.

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

### **3.4 Bebauungsplanverfahren**

Die Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ wird im „Regelverfahren“ nach dem BauGB aufgestellt. Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz (Anlagen).

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Standort- und Entwicklungsalternativen**

Die Änderung des Bebauungsplans dient zum einen der Entwicklung und -erweiterung der seit den 1980er Jahren an diesem Standort heimischen Hauptniederlassung der Leiber Group. Das Vorhaben ist insofern als standortgebunden zu betrachten, sinnvolle Alternativstandorte sind nicht gegeben.

Auch für die Betriebsansiedlung der ortsansässigen Fa. Heiss Landschaftsbau bietet der Standort günstige Rahmenbedingungen. Das Areal ist durch die Lage zwischen Gewerbegebiet und Klärwerk bereits vorbelastet und bietet zudem gute räumliche Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung eines integrierten Betriebsstandortes mit privilegierten Außenbereichsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen, die ein Gewerbe- oder Industriegebiet nach BauGB voraussetzen. Zudem weist der Standort eine günstige Ausrichtung und hinreichende Abstände zu Wohngebieten und sonstigen empfindlichen Nutzungen in Emmingen auf, wodurch immissionsschutzrechtliche Auswirkungen minimiert werden. Durch die geplante Anbindung der Alfred-Wilm-Straße an die Liptinger Straße entsteht für das Planvorhaben eine direkte Verkehrsanbindung an die K 5931. Die Standortwahl ist insofern gut begründet. Ähnlich geeignete Alternativstandorte für das Vorhaben sind nicht ersichtlich.

## 4.2 Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans

Um die Voraussetzungen für die geplanten Firmenerweiterungen bzw. die Neuansiedlung zu schaffen, sind im Wesentlichen folgende Planänderungen erforderlich und Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“:

### **Verkehrerschließung: Aufhebung Rudolf-Diesel-Straße; Ausbau Alfred-Wilm-Straße**

Mit den Betriebserweiterungen der vergangenen Jahrzehnte, ist die Leiber Group im Planbereich zwischenzeitlich Eigentümer sämtlicher Grundstücke beidseitig der Rudolf-Diesel-Straße. Um für die weitere, langfristige betriebliche Entwicklung ein integriertes Betriebsgelände zu schaffen und die Betriebsabläufe weiter zu optimieren, ist das Unternehmen mit dem Anliegen auf die Gemeinde zugekommen, die öffentliche Straße aufzuheben, um die Fläche in das Betriebsareal integrieren zu können.

Um die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes und der ansässigen Unternehmen an die K 5931 weiterhin zu gewährleisten ist vorgesehen, die Alfred-Wilm-Straße vom bisherigen Ausbauende bis zur Kreuzung an der Liptinger Straße zu verlängern. In diesem Zusammenhang wird auch eine Anpassung der Zufahrtsstraße zum Klärwerk erforderlich.

Durch die Änderung der Verkehrsführung ergeben sich für die Betriebe im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes „Hundsrücken“ etwas längere Fahrwege zur südlichen Gebietszufahrt, während die neue Zufahrt über die Alfred-Wilm-Straße für Grundstücke im Nordosten und Osten eine direktere Anbindung an den überörtlichen Verkehr ermöglicht.

### **Gewerbeflächen östlich der Alfred-Wilm-Straße**

Im Bereich der noch unbebauten Gewerbeflächen östlich der Alfred-Wilm-Straße soll für die Ansiedlung der Fa. Heiss Landschaftsbau ein integrierter Standort mit nahtlosem Anschluss an die im angrenzenden Außenbereich geplanten Nutzungen (Grüngutzerkleinerung, Kompost, Holz- und Erdlager) geschaffen werden. Hierzu soll die bisher am Gebietsrand ausgewiesene Grünfläche einschließlich geplanter landwirtschaftlicher Wege aufgehoben und der Gewerbefläche zugeschlagen werden.

### **Sonstige Änderungen und Ergänzungen**

Neben den genannten konzeptionellen Änderungen sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ weitere, nachfolgend gelistete Planänderungen vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

- Durch Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes der Leiber Group sollen „Regelungsinseln“ an der Schnittstelle der bisherigen B-Pläne „Am Liptinger Weg“ und „Hundsrücken I, 1. Änderung“ bereinigt werden. Um klare Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklungen herzustellen, wird nunmehr ein zusammenhängendes Baufenster für das Betriebsgelände ausgewiesen.
- Für den Bau eines geplanten Logistikzentrums mit Hochregallager wird im Erweiterungsbereich der Fa. Leiber ein räumlich definiertes Baufeld mit erhöhter Gebäudehöhe ausgewiesen (Baufeld GI-6-2).
- Auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes (Flst. 7558) im Südosten des Geltungsbereichs sollen die Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses geschaffen werden.
- Der gesamte Planbereich wird entsprechend den bestehenden und projektierten Nutzungen und Betriebstypen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.
- Anlässlich der Bebauungsplanänderung sind weitere Festsetzungen und Bauvorschriften für die projektierten Vorhaben anzupassen und nach aktuellen rechtlichen Standards zu aktualisieren und ergänzen.

Mit den beschriebenen Planänderungen verbundene Eingriffe in festgesetzte Grünflächen wie auch sonstige Veränderungen in der Flächenbilanz des Baugebietes werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht berücksichtigt.

### 4.3 Erschließungskonzept (Verkehr)

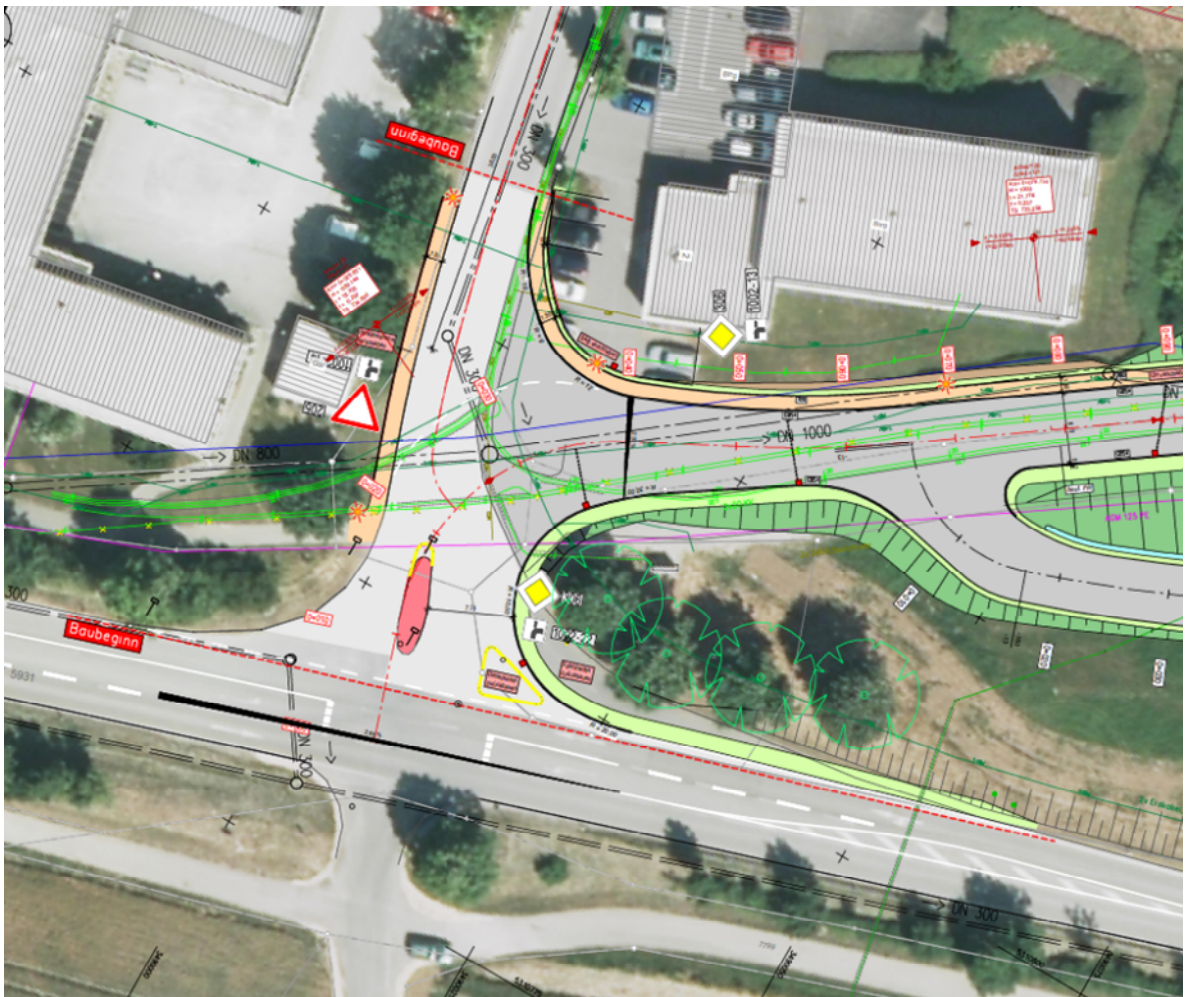
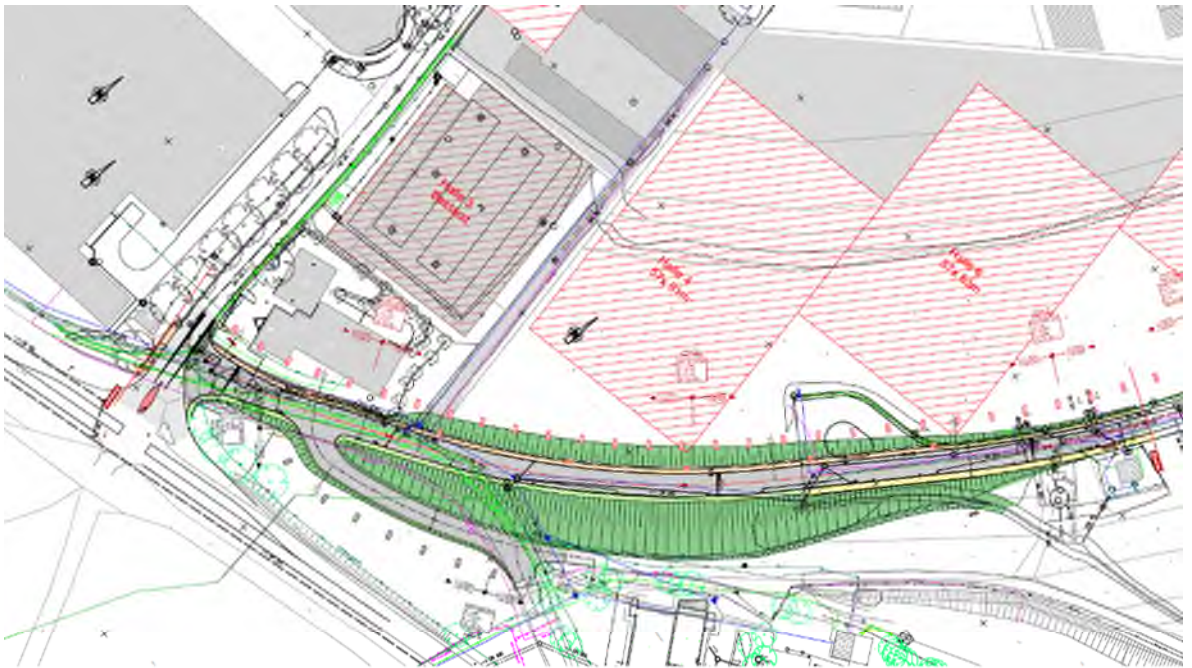


Abbildung: Lagepläne Straßenbau (Breinlinger Ingenieure): Aufhebung des bisherigen Wendehammers und Verlängerung der Alfred-Wilm-Straße bis zur Rudolf-Diesel-Straße.



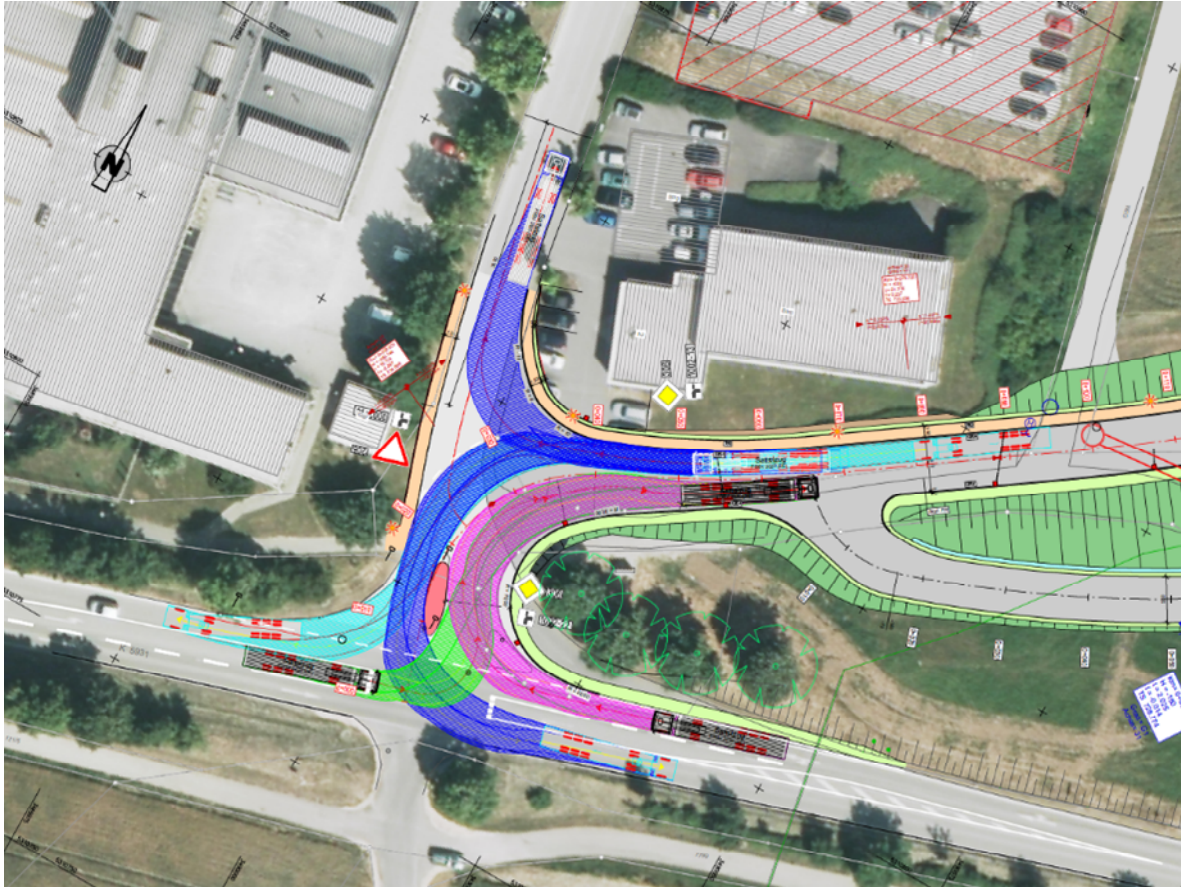


Abbildung: Lageplan Straßenbau (Breinlinger Ingenieure): Anschluss K 5931 mit Schlepplagen.

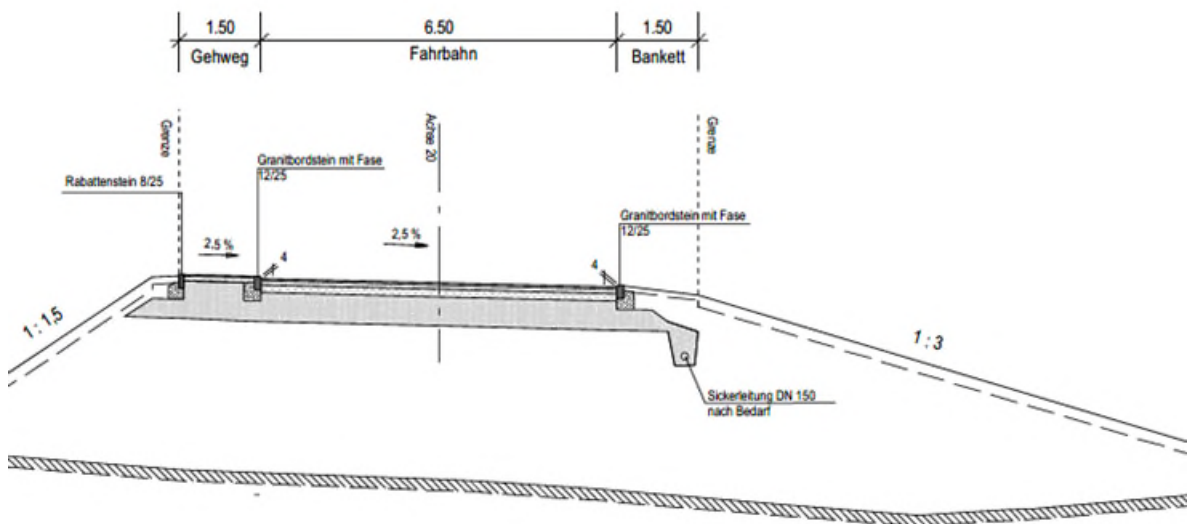


Abbildung: Ausbauquerschnitt Alfred-Wilm-Straße (Breinlinger Ingenieure)

Das Erschließungskonzept nach Rückbau der bestehenden Wendeanlage am bisherigen Ausbauende eine Verlängerung der Alfred-Wilm-Straße bis zur Rudolf-Diesel-Straße vor. Der Ausbau der Gewerbestraße erfolgt unter Fortführung des bestehenden Querschnitts



mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und durchgehend einseitig geführtem, 1,50 m breitem Gehweg.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der neu geplanten Anbindung der Alfred-Wilm-Straße an die Rudolf-Diesel-Straße zur Kreisstraße 5931, wird nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde auch eine Anpassung des Einmündungsbereichs an die K 5931 erforderlich, um einen verkehrsgerechten und richtlinienkonformen Straßenausbau zu gewährleisten. Hierbei wird der bisherige Rechtsabbiegestreifen aus Richtung Liptingen zurückgebaut, sodass sich der Einmündungsradius vergrößert.

#### **4.4 Angaben zur Technischen Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Gewerbe- bzw. Industrieflächen im Plangebiet „Hundsrücker IV“ ist grundsätzlich durch Anbindung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern gewährleistet.

##### **Entwässerung**

Durch die Planänderungen des Bebauungsplans „Hundsrücker IV“ ergeben sich keine wesentlich veränderten Rahmenbedingungen für die Entwässerung des Baugebietes.

Während die bereits bebauten Flächen an der Rudolf-Diesel-Straße im Mischsystem entwässern, werden die noch unbebauten Flächen beidseitig der Alfred-Wilm-Straße im Trennsystem entsorgt. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Hauptkanal der östlich gelegenen Kläranlage zugeführt.

Unbelastetes Oberflächenwasser von Gebäuden, die unmittelbar an den Grünbereichen liegen, wird direkt ohne Vorbehandlung in die dort befindlichen Gräben oder ansonsten in den Regenwasserkanal eingeleitet und im weiteren Verlauf dem Regenrückhaltebecken östlich des Klärwerks zugeführt. Abwässer von befestigten Hof- und Straßenflächen sowie von Dachflächen, die nicht direkt in die offenen Gräben eingeleitet werden können, werden zuerst mechanisch vorbehandelt (z. B. System Mall ) und dann über Rohrleitungen in die vorhandenen Gräben oder den Regenwasserkanal eingeleitet. Problemflächen wie z.B. Umschlagsplätze sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Anlässlich der vorliegenden Planänderung und zumal das Wasserrecht für das Gebiet im Jahr 2026 ausläuft, ist die Aktualisierung der wasserrechtlichen Genehmigung für das Baugebiet vorgesehen. Diesbezüglich laufen bereits Abstimmungen zwischen dem bearbeitenden Ing.-Büro Breinlinger und dem Wasserwirtschaftsamt.

Für die privaten Bauvorhaben ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge das betriebliche Entwässerungskonzept nachzuweisen und wasserrechtlich zu beantragen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

#### 4.5 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hundsrücken IV“ gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	114.932 m <sup>2</sup>	100,00 %
Industriegebiet (Nettobauland)	103.000 m <sup>2</sup>	89,62 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.648 m <sup>2</sup>	4,91 %
Öffentliche Grünflächen	6.123 m <sup>2</sup>	5,33 %
Versorgungsanlagen (Wasserversorgung)	161 m <sup>2</sup>	0,14 %

### 5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

#### 5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

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

Auf die Anlagen wird verwiesen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hundsrücken IV“, Fassung vom 06.06.2024 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hundsrücken IV“, Fassung vom 15.01.2024 (BHM Planungsgesellschaft mbH)*

#### 5.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

*(Textauszug Umweltbericht Seite 63)*

*Die Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 11,5 ha große Fläche und befindet sich am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Hundsrücken in der Gemeinde Emmingen-Liptingen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Betriebserweiterung der bereits im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Firmen. Der Geltungsbereich befindet sich nahezu vollständig in Bereichen mit bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbeflächen. Derzeit werden die Flächen im östlichen Bereich noch landwirtschaftlich genutzt, das bestehende Baurecht wurde noch nicht vollständig umgesetzt.*

*Innerhalb des Plangebietes und dessen Wirkraum wurden die Vogelarten Bluthänfling, Goldammer, Haussperling sowie die Zauneidechse nachgewiesen, für die eine Beeinträchtigung bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. (...) Es sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausschließen zu können.*

*Von der Planung sind überwiegend die Schutzgüter Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche betroffen. Durch Erschließung und Bebauung werden im Vergleich zum bestehenden Baurecht zusätzliche Flächen versiegelt, was unter anderem 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:*

- *Bauzeitenbeschränkungen*
- *Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt*
- *Pflanzgebote und Begrünung*
- *Gebäudebegehung vor Abriss*

- Anlage von Ausgleichshabitaten (Bluthänfling, Goldammer und Zauneidechse)
- Ersatzquartiere in Form von Nistkästen mit Ruhestätten (Haussperling)

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. biologische Vielfalt besteht durch die dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen ein rechnerisches Defizit von 67.725 Ökopunkte und das Schutzgut Boden und Fläche von 51.608 Ökopunkte. Das Gesamtdefizit beträgt 119.333 Ökopunkte.

Um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, werden planexterne Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen im Rahmen eines Ökokontos entwickelt.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Hundsrücken IV“ befindet sich in einem Bereich, der durch die vorhandenen Gewerbenutzungen bereits gewissen Vorbelastungen unterliegt und der unter Immissionsgesichtspunkten auf Grund des Abstandes zu Wohnbauflächen und vergleichbar störungsempfindlichen Flächen als relativ unempfindlich einzuschätzen ist, und der insofern gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben bietet.

Grundsätzlich ersetzt der Bebauungsplan jedoch nicht den immissionsschutzrechtlichen Nachweis auf Betriebsgenehmigungsebene. Der konkrete Nachweis ist daher abgestellt auf die konkrete Betriebsplanung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden einheitlich als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Damit wird die bisher schon in den Teilflächen GI-2 geltende Gebietskategorie auch für die weiteren Bauflächen (bisher GE) innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Mit der Ausweisung als GI wird sowohl den bestehenden als auch den projektierten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen im Gebiet Rechnung getragen.

Der Standort „Hundsrücken IV“ eignet sich aufgrund seiner Lage auch für solche Gewerbe- und Industriebetriebe, die in anderen Gebieten aus Immissionsgesichtspunkten problematisch oder unzulässig sind.

Grundsätzlich soll das Baugebiet vorrangig der Ansiedlung von Handwerks-, Bau-, Dienstleistungs-, Produktions-, und Verarbeitungsbetrieben vorbehalten sein und in erster Linie heimischen Unternehmen Flächen für deren Erweiterung bieten.

Allgemein zulässig sind insofern die nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen betriebsbezogener Einzelhandel), da sich diese Nutzungen nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen und da das Industriegebiet der Ansiedlung und dem Flächenbedarf der o.g. Gewerbeformen vorbehalten bleiben soll.

Um mögliche Nutzungskonflikte mit den vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen auszuschließen, werden auch betriebsbezogene Wohnnutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Ferner werden auch Einzelhandelsbetriebe im Grundsatz ausgeschlossen, um eine raumordnerisch unverträgliche Einzelhandelsagglomeration zu unterbinden (Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.7.3 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg).

Um dennoch in untergeordnetem Umfang betriebsbezogene Verkaufsstätten zu ermöglichen, werden Einzelhandelsnutzungen im Rahmen des sogenannten „Handwerkerprivilegs“ zugelassen, soweit es sich um betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen der ansässigen Handwerks-, Dienstleistungs-, Produktions-, oder Verarbeitungsbetriebe handelt und die Einzelhandelsnutzung auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet ist. Ein völliger Ausschluss wäre unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Dem trägt die Festsetzung Rechnung und vermeidet dadurch unbillige Härten.

Für das geplante Vorhaben der Fa. Heiss sei diesbezüglich angemerkt, dass am Standort auch einen Verkauf betriebsbezogener Materialien sowohl an den Großhandel als auch an Endverbraucher (wie u. A. Kompost, Erden, Pflanzsubstrat, mineralisches Schüttgut, Betonfertigteile) geplant ist.

## 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 minimiert werden.

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

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Bauflächen GI1-6 westlich der Alfred-Wilm-Straße mit 2.0 festgesetzt und für die Bauflächen GI-7 am östlichen Gebietsrand mit 1.6.

Durch die Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen sollen im gesamten Geltungsbereich auch mehrgeschossige Gewerbebauten im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht werden.

Mit den Vorgaben 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.

### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die jeweiligen Teilflächen im zeichnerischer Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Durch Festsetzung einer NN-Höhe wird im Rahmen der Planänderung rechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit der Planfestsetzung Rechnung getragen. Die mögliche Höhenentwicklung bewegt sich nach wie vor im Bereich der bisherigen Zulässigkeit.

Ausnahme hiervon bildet das Baufeld GI 6-2 für den geplanten Bau eines Logistikzentrums mit Hochregallager, für welches ein definiertes Baufeld mit erweiterter Gebäudehöhe ermöglicht werden soll.

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 Abs. 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.

### **7.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der Erschließungsplanung ausgewiesen (siehe hierzu Kap. 4.3).

### **7.7 Frei zu haltende Flächen Sichtfelder**

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse sind im Zufahrtsbereich vom Plangebiet zur K 5931 und an sonstigen Einmündungsbereichen im Baugebiet die Sichtfelder (gemäß Planeintrag) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Bebauung (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen Anlagen) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückzufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

### **7.8 Anbauverbotszone K 5931**

Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone längs zur K 5931 (Liptinger Straße) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bzw. bedürfen im Einzelfall einer behördlichen Ausnahme von der Anbaubeschränkung.

### **7.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Entsprechend der Plandarstellung wird im Plangebiet eine Fläche für Gebäude und Anlagen der Wasserversorgung 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.

### **7.10 Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen und -trassen im Bereich der privaten Gewerbeflächen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen (**LR-1-4**) sind Hoch- und Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig. Sonstige Nutzungen sowie Bepflanzungen sind nur bedingt und mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb der mit Leitungsrecht 5 (**LR-5**) bezeichneten Fläche befindet sich eine Leitung der Bodensee-Wasserversorgung innerhalb eines Schutzstreifens von 6 Meter, der über Grunddienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge rechtlich gesichert ist. Die im Schutzstreifen geltenden Nutzungseinschränkungen sind den aktuellen Schutz- und Sicherheitshinweisen der BWV zu entnehmen. Sollen im Leitungsbereich Planungen oder Baumaßnahmen vorgesehen sein, sind diese rechtzeitig vorab der BWV zur Freigabe vorzulegen.

*Auf die Hinweise der BWV (Kapitel C der Textfestsetzungen) wird ergänzend verwiesen.*

#### **7.11 Grünflächen**

Im östlichen Planbereich wird die Fläche zwischen Alfred-Wilm-Straße und der Zufahrtstraße zum Klärwerk als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Grünflächen sind einsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote und der festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen wie auch die Maßnahmen zum Artenschutz 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 bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan (Anlagen).

### **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 18° 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 und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht übermäßig in Erscheinung treten. Daher gelten für die Zulässigkeit von Werbeanlagen folgende Bestimmungen:

- Werbeanlagen an Gebäuden sind maximal bis zur Höhe der Dachkante zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche zulässig.
- Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 10 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb nicht überschreiten.
- 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.

### **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.

Auf die Freihaltung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten wird hingewiesen (vgl. Ziff. 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

## 9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

### 9.1 Verfahrenstermine

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		17.04.2023
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		21.04.2023
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	24.04.2023 26.05.2023
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	24.04.2023 26.05.2023
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Gemeinderat		29.01.2024
- Auslegungsbekanntmachung		30.01.2024
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	31.01.2024 01.03.2024
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	31.01.2024 01.03.2024
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft		...