



GEMEINDE  
**EMMINGEN-LIPTINGEN**

Ortsteil Emmingen

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

Sondergebiet  
**Photovoltaik,  
Garten- und Landschaftsbau  
und Schuppengebiet**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

**ENTWURF**

Stand: 28.10.2024

---

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>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und räumliche Merkmale.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Prüfung von Planungsalternativen.....	8
3.4	Bebauungsplanverfahren.....	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>9</b>
4.1	Vorhabensbeschreibung.....	9
4.2	Angaben zur Technischen Ver- und Entsorgung.....	10
4.3	Flächenbilanz.....	11
<b>5</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	11
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen (Gliederung SO-1-2-3).....	13
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	13
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	14
6.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	14
6.7	Freizuhaltende Sichtfelder.....	14
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen: Löschwasserteich.....	14
6.9	Private Grünflächen.....	14
6.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	14
	.....	14
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
7.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.....	16
7.3	Werbeanlagen.....	16
7.4	Einfriedungen.....	16
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>17</b>
8.1	Verfahrenstermine.....	17

### **Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“, Fassung vom 17.09.2024 (Eberhard Landschaftsarchitekten)*

## 1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Heiss Landschaftsbau im Gewann „Vordere Wiese“ auf Gemarkung Emmingen geschaffen werden.

Seit dem Jahr 2009 betreibt die Fa. Heiss am Standort eine Baumschule sowie einen Landschaftsbaubetrieb. Die Anlage befindet sich im Außenbereich südöstlich von Emmingen in etwa 250 m östlicher Entfernung vom Wohngebiet „Bäckerhäggle“.

Da sich der ursprünglich genehmigte Baumschulbetrieb mit nachgezogener Nutzung unter aufgeständerten Solardächern (nachträglich mit PV Anlage ausgerüstet) nicht bewährt hat, plant der Vorhabenträger eine Umnutzung des Standortes. Ein Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine geplante Grüngut-Kompostieranlage mit begleitenden Nutzungen (Recycling, Verwertung, Lager, Verwaltung, etc.) wurde bereits durch das Landratsamt genehmigt.

Da dieses Vorhaben in der Nähe des Wohngebietes „Bäckerhäggle“ von der Gemeinde und den Anwohnern sehr kritisch gesehen wird, wurde ein Alternativstandort im Osten des Industriegebiets „Hundsrücken“ ausgemacht. Ein zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossener städtebaulicher Vertrag sieht vor, zumindest alle besonders lärm-, geruchs- und staubintensiven Anlagenteile am Standort 2 (Hundsrücken) zu realisieren (Kompostierungsanlage, Brecheranlage, Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut u.A.).

Am bestehenden Standort 1 „Vordere Wiese“ in Verbindung mit den bestehenden PV-Dachanlagen, sollen weniger störende Anlagenteile belassen oder dort realisiert werden (ein Betriebsgebäude mit Verwaltung, Maschinenhalle und Werkstatt, Lagerflächen u.A.).

Auf diese Weise soll einerseits kommunalen und öffentlichen Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen und gleichzeitig eine tragfähige weitere Nutzung des bestehenden Standortes 1 (Vordere Wiese) ermöglicht werden.

Neben der Nutzung durch die Firmengruppe Heiss, sollen auf dem rd. 3,5 ha großen Gelände die vier südlichen der insgesamt acht PV-Überdachungen als Lagerflächen zur Miete angeboten werden. Damit entsteht ein Ersatz für die von der Gemeinde Emmingen-Liptingen geplante und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Schuppensiedlung auf dem östlich angrenzenden Flurstück 7068. Ein weiterer Flächenverbrauch und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Schuppensiedlung kann damit vermieden werden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren und die geplante Ausweisung des Standortes als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppensiedlung“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Standortes „Vordere Wiese“ schaffen.

Der Gemeinderat Emmingen-Liptingens hat am 11.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich als „Sonderbaufläche Photovoltaik“ dar, so dass sich dieser mit den vorgesehenen Mehrfachnutzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist für das Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit Ergänzung der Zweckbestimmungen entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Nutzungen erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

### 2.1 Lage und räumliche Merkmale



Abb.: Das Planareal liegt im Südosten von Emmingen (Kartengrundlage: Geoportal BW)

Der Standort befindet sich im Außenbereich südöstlich von Emmingen in etwa 250 m östlicher Entfernung vom Wohngebiet „Bäckerhägle“.

Im Norden, Westen, Süden und Südosten grenzt das Areal an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Nordosten an den Gemeindegewald.



Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans mit bestehenden PV-Überdachungen und Betriebsflächen der Fa. Heiss (Kartengrundlage: Geoportal BW).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das bestehende, ehemals als Baumschule geplante Betriebsgelände. Ursprünglich wurden die 2009 gebauten Hallen zur Aufzucht von Pflanzen erstellt. Die insgesamt acht Pultdachhallen wurden nachträglich mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Unterhalb der Dachflächen ergeben sich geschützte Flächen, die zu Betriebs- und Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen zwischen den Hallen sind großflächig mit Schotter- und Kiesbelägen befestigt und werden von Betriebsfahrzeugen befahren. In den Randbereichen befinden sich teils begrünte Erdwälle zur Abschirmung des Areals in Richtung der freien Landschaft. Im Süden besteht ein kleiner naturnaher Teich umgeben von einer kleinen Grünfläche.

Neben dem eigentlichen Betriebsareal werden angrenzende kommunale Straßen- und Wegegrundstücke in den Bebauungsplan einbezogen, um notwendige Regelungen hinsichtlich Zufahrten, Sichtfeldern sowie eine Baumreihe am Südwestrand im Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Standort ist über die vorhandenen asphaltierten Gemeindestraßen aus nördlicher und westlicher Richtung erreichbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 4 ha (39.732 m<sup>2</sup>). Davon entfallen rd. 3,5 ha auf das Betriebsgelände und rd. 0,45 ha auf kommunale Verkehrs- und Grünflächen.

Aus topografischer Sicht befindet sich der Planbereich auf einer Höhenlage zwischen rd. 750 m ü. NN im Südwesten und rd. 747 m ü. NN im Nordosten. Das Gelände weist eine geringe Neigung von durchschnittlich 1,6 % in nordöstlicher Richtung auf.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich als ‚landwirtschaftliche Vorrangflur‘ dargestellt. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind nicht betroffen.

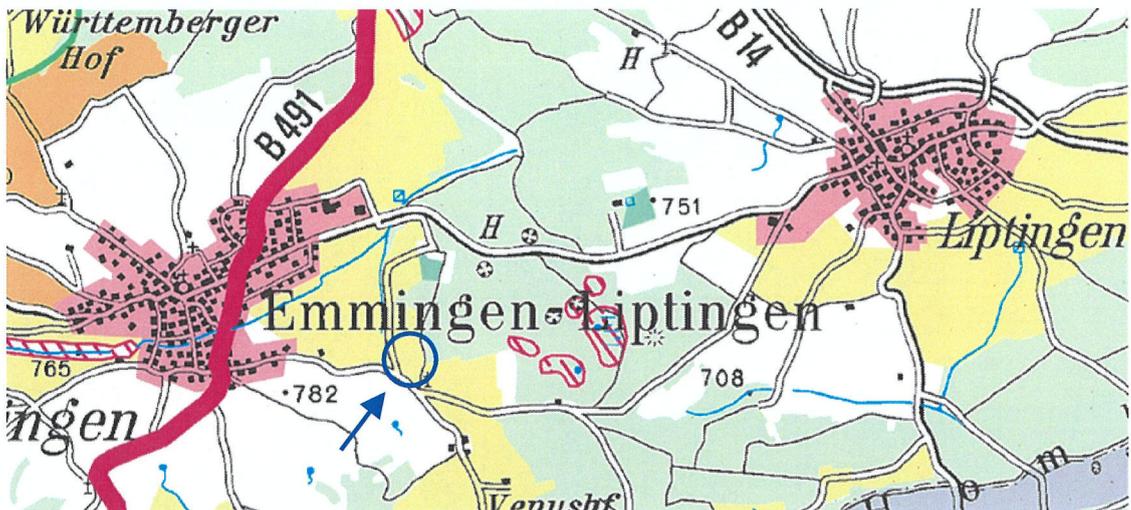


Abb.: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte.

#### Vereinbarkeit der Planung mit dem Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 (vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand)

Aus raumordnerischer Sicht ist im Zusammenhang mit der vorliegend geplanten Bauleitplanung insbesondere die Vereinbarkeit der Planung mit dem Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 (vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand) zu berücksichtigen. Zudem sollen nach Grundsatz 2.8 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg neue Bauflächen an vorhandene Ortslagen angebunden und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden werden. Dies bedeutet, dass raumbedeutsame Vorhaben oder Flächenausweisungen im Interesse des Freiraumschutzes eigentlich grundsätzlich im Anschluss an bestehende Siedlungen realisiert werden sollen.

In Bezug auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde das Vorhaben im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit der Raumordnungsbehörde (RP FR, Referat 21) im Rahmen einer

Ortsbesichtigung am 27.08.2024 abgestimmt. Danach ist von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen bzw. landesplanerischen Belangen auszugehen.

Die wesentlichen Ergebnisse des Abstimmungstermins lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gegen die gemäß Begründung/textliche Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs „Sondergebiet Photovoltaik“ vorgesehene Nutzungsintensivierung auf der bestehenden Lagerfläche bestehen nach Ortsbesichtigung keine raumordnerischen Bedenken.
- Das Vorhaben stellt aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen keinen Zielverstoß gegen Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg dar.
- Aus raumordnerischer Sicht wird die vorgesehene vertikale Mehrfachnutzung als Fläche für Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet begrüßt.
- Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs lediglich als „Sonderbaufläche Photovoltaik“ dar, so dass sich dieser – entsprechend der vorgesehenen Mehrfachnutzungen- nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit Ergänzung der Zweckbestimmungen entsprechend der im Bebauungsplan-Entwurf aufgeführten Nutzungen erforderlich.
- Auf die im derzeitigen FNP ausgewiesene Darstellung eines Sondergebiets „Schuppengebiet“ wird verzichtet, da diese Nutzung zukünftig vollumfänglich auf dem Firmengelände der Firma Heiss unter der Photovoltaikanlage untergebracht wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist der Standort lediglich als Sonderbaufläche ‚Photovoltaikanlage‘ ausgewiesen. Östlich des Plangebietes ist zudem eine weitere Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Schuppengebiet‘ ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich im Hinblick auf die vorgesehenen Mehrfachnutzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für das Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit Ergänzung der Zweckbestimmungen entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Nutzungen „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“ erforderlich.

Auf die im derzeitigen FNP-Verfahren vorgesehene Darstellung eines Sondergebiets ‚Schuppengebiet‘ kann verzichtet werden, da diese Nutzung zukünftig auf dem Firmengelände der Firma Heiss unter der Photovoltaikanlage untergebracht wird.

Der gemeinsame Ausschuss der VG Tuttlingen hat in der Sitzung am 17.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

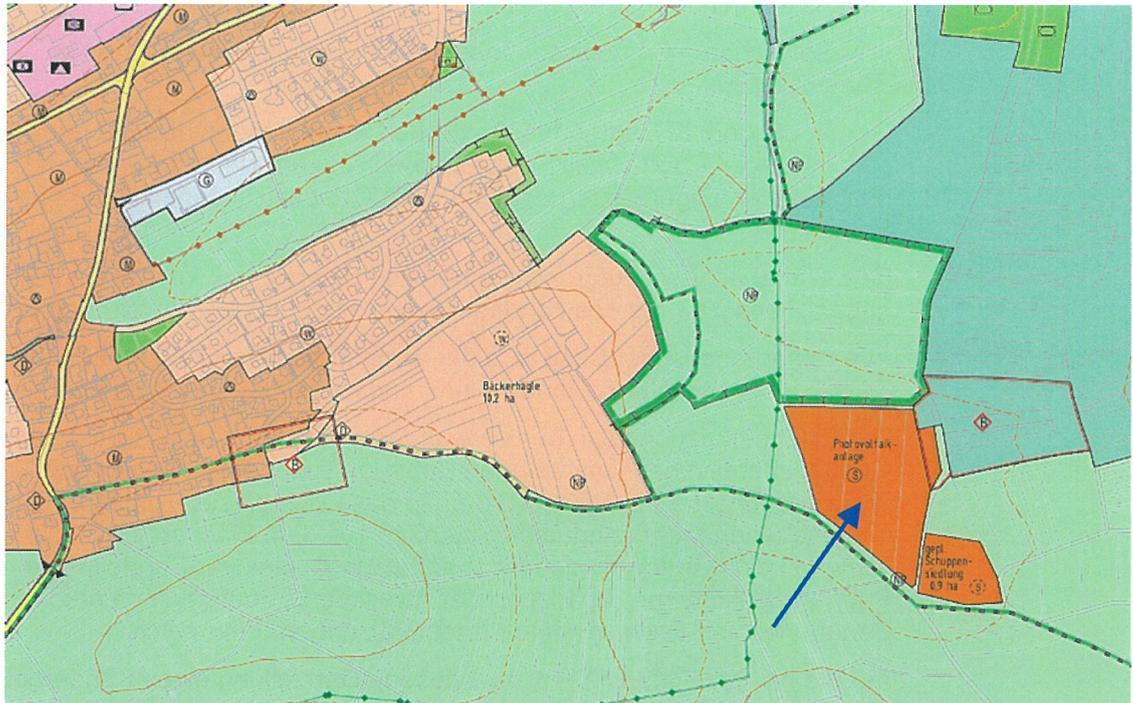


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttingen

### 3.3 Prüfung von Planungsalternativen

Gegenstand des Planvorhabens ist eine Änderung des Nutzungskonzeptes für das bestehende Betriebsareal. Wesentliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und tragfähige Nachnutzung des bestehenden Betriebsstandortes der Fa. Heiß zu schaffen. Das Vorhaben ist insofern als standortgebunden zu betrachten.

Da dieses Vorhaben in der Nähe des Wohngebietes „Bäckerhägle“ von der Gemeinde und den Anwohnern kritisch gesehen wird, konnte in der Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Alternativstandort östlich des Industriegebietes „Hundsrücken“ gefunden werden, an dem die besonders lärm-, geruchs- und staubintensiven Anlagenteile am realisiert werden sollen (Kompostierungsanlage, Brecheranlage, Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut u.A.). Am bestehenden Standort „Vordere Wiese“ in Verbindung mit den bestehenden PV-Dachanlagen, sollen weniger störende Anlagenteile belassen oder dort realisiert werden (Lagerflächen, Betriebsgebäude mit Verwaltung, Maschinenhalle mit Werkstatt u.A.).

Durch die geplante Ausweisung von Lagerflächen zur Vermietung (Schuppengebiet) ergibt sich für die Gemeinde eine Alternativlösung für die bislang geplante Neuausweisung einer Schuppensiedlung. Durch die Integration dieser Anlage in die PV-Dachanlagen, kann ein weiterer Flächenverbrauch und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Schuppensiedlung vermieden werden.

### 3.4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen „Regelverfahren“. 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 Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Photovoltaikanlagen, Garten- und Landschaftsbaubetrieben und eines Schuppengebiets.

Der Planbereich gliedert sich in die Teilbereiche SO-1; SO-2; SO-3. Folgende Nutzungen sind im Einzelnen geplant:

#### **Baufeld SO-1: Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau**

Durch die Umhausung und Erweiterung der Halle 1 im Norden des Areals entsteht ein Verwaltungsgebäude und eine geschlossene Halle. Ein Teil dieser Halle wird als Betriebsgebäude (Sozialräume, Sanitäre Einrichtung, Verwaltung,...) ausgestaltet. Ein Teil der Halle wird als Werkstatt zur Reparatur der betriebseigenen Geräte/Maschinen/Anlagen genutzt. Ein Teil der Halle wird zur Lagerung von Maschinen/Geräte/Anlagen und Material der Heiss Firmengruppe genutzt.

Ausdrücklich nicht zugelassen sind die Nutzungen, die u. A. am Alternativstandort „Hundsrücken“ angesiedelt werden sollen: Anlagen zur Kompostierung von Grüngut; Brecheranlagen für mineralische Baustoffe; Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut; Verkaufsstätten, Einzelhandel und andere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen.

#### **Baufeld SO-2: Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau**

Die Überdachungen 2 bis 4 werden zur Lagerung von Material und Maschinen/Geräten/Anlagen der Heiss Firmengruppe genutzt.

#### **Baufeld SO-3: Photovoltaik, Schuppengebiet**

Die Überdachungen 5 bis 8 im südlichen Bereich werden als Lagerfläche zur Miete angeboten für private und gewerbliche Zwecke, wie:

- Unterbringung von Material, Geräten, Maschinen, Brennholzlager u.Ä.
- Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Wohnmobile, Boote und andere Fahrzeuge,
- Lagerflächen für gewerbliche Zwecke unter der Voraussetzung, dass dadurch kein Kundenverkehr generiert wird.

#### **Freiflächen**

Die bestehende, größtenteils wasserdurchlässige Versiegelung der Freiflächen, insbesondere der Fahrwege zwischen den Überdachungen werden entsprechend dem genehmigten Zustand ausgeführt. Dies ist eine Tragdeckschicht aus Schotter-/Recyclingmaterial.

Eine zusätzliche Versiegelung der Flächen ist im Bereich der Zufahrt zur Halle 1 durch eine geeignete Wegebefestigung und durch die Erweiterung der Halle 1 vorgesehen.

Der das gesamte Grundstück umgebende Erdwall soll sukzessive abgetragen und durch eine Sichtschutzhecke ersetzt werden.

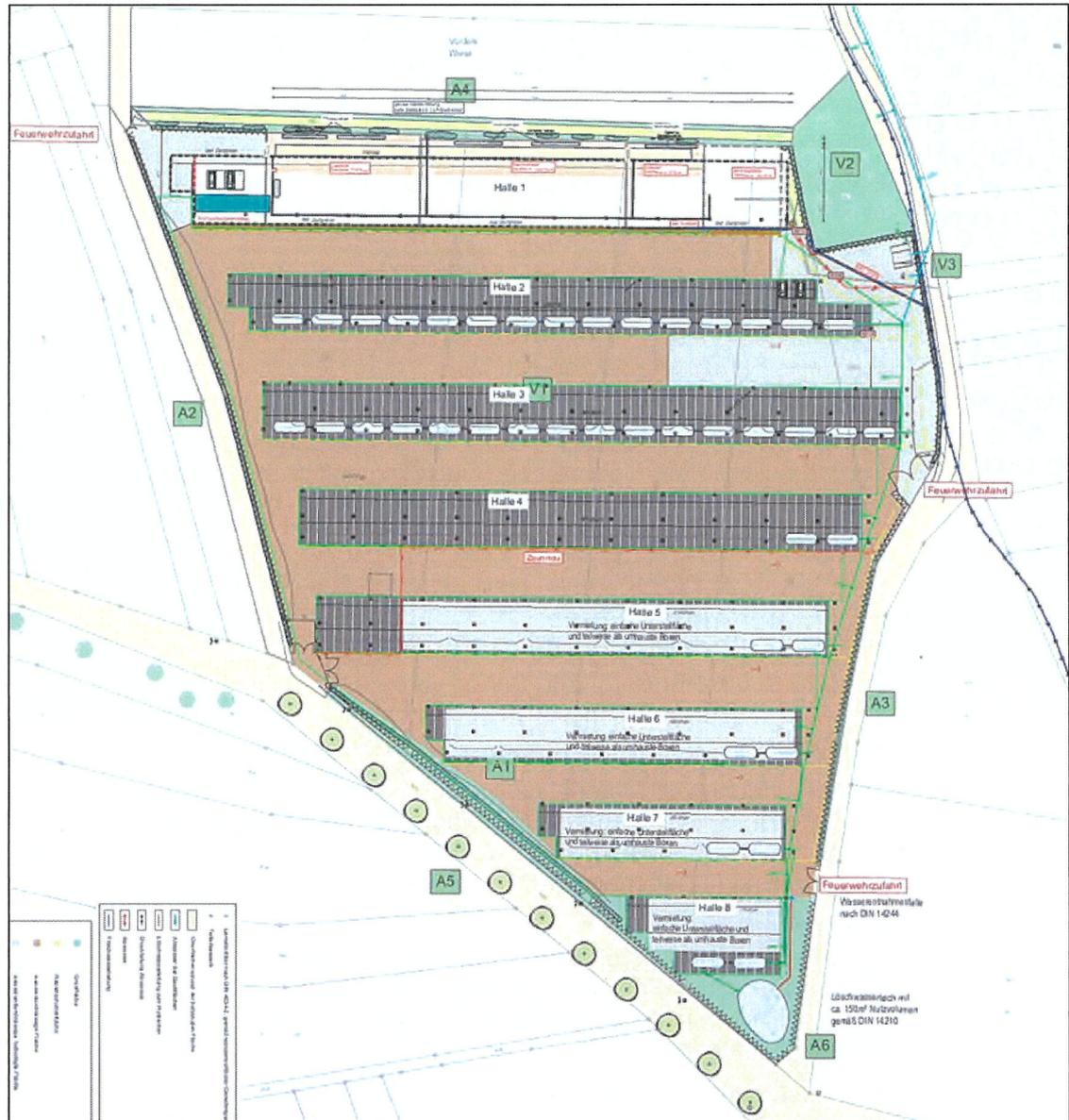


Abb.: Nutzungskonzept des Vorhabenträgers (Plan: Breinlinger Ingenieure)

#### 4.2 Angaben zur Technischen Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal im östlich angrenzenden Waldweg (Flst. 7215) zur Kläranlage Emmingen.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgt über Rückhaltebecken und nach Vorbehandlung über eine Sedimentationsanlage gemeinsam mit dem anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen über eine Düker-Leitung (im östliche Wegegrundstück Flst. 7215) in ein Retentionsbecken auf Flurstück Nr. 6962 (ca. 250m nördlich des Plangebietes) und anschließend über einen bestehenden Wassergraben in den Seltenbach.

Die Detailplanungen werden im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren (Bauantrag) zur Genehmigung eingereicht.

Die Wasserversorgung ist durch eine bestehende Wasserleitung (Flst. 7215) gesichert.

Zur Gewährleistung der hinreichenden Löschwasserversorgung ist im Süden des Gebietes ein Löschwasserteich mit etwa 150 m<sup>2</sup> Wasserfläche vorgesehen.

Die weitere technische Versorgung (Medien) wird durch den Vorhabenträger im Rahmen der privaten Bauvorhaben mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

#### 4.3 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	39.732 m <sup>2</sup>	100,00 %
Sondergebiet (Nettobauland)	32.804 m <sup>2</sup>	82,56 %
Private Grünflächen	2.625 m <sup>2</sup>	6,61 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.583 m <sup>2</sup>	6,50 %
Öffentliche Grünflächen	1.720 m <sup>2</sup>	4,33 %

### 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 „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“, Fassung vom 17.09.2024 (Eberhard Landschaftsarchitekten)*

## 6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Sondergebiet (SO) „Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau und Schuppengebiet“**

Das Sondergebiet im Gesamten dient der Unterbringung von Photovoltaikanlagen, Garten- und Landschaftsbaubetrieben und eines Schuppengebiets.

Das Sondergebiet gliedert sich in die Teilbereiche SO-1; SO-2; SO-3 mit folgenden Nutzungsbestimmungen:

#### **Sondergebiet 1 (SO-1): Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau**

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen als PV-Dachanlagen, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (z.B. Wechselrichter- bzw. Transformatorengebäude).
- Betriebsgebäude und Anlagen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe (einschließlich verbundener Betriebszweige wie Baumschule, Biorecycling, Maschinen, Solar, Immobilienverwaltung), soweit diese von PV-Anlagen bedeckt sind, wie:
  - Maschinenhalle mit betriebseigener Werkstatt
  - Lagerräume und Lagerflächen,
  - Betriebsräume mit Verwaltung, Sozialräume, sanitäre Einrichtungen.
- Stellplätze nach § 12 BauNVO mit Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Betrieben zugeordnet sind.

#### **Sondergebiet 2 (SO-2): Photovoltaik, Garten- und Landschaftsbau**

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen als PV-Dachanlagen, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (z.B. Wechselrichter- bzw. Transformatorengebäude).
- Lagerräume und Lagerflächen für die im SO-1 zulässigen Betriebsarten, soweit diese von PV-Anlagen bedeckt sind.
- Stellplätze nach § 12 BauNVO mit Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Betrieben zugeordnet sind.

#### **Sondergebiet 3 (SO-3): Photovoltaik und Schuppengebiet**

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen als PV-Dachanlagen, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (z.B. Wechselrichter- bzw. Transformatorengebäude).
- Lagerräume und Lagerflächen für private und gewerbliche Zwecke, die baulich innerhalb bzw. unterhalb der PV-Anlagen integriert werden, wie:
  - Unterbringung von Material, Geräten, Maschinen, Brennholzlager u.Ä.
  - Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Wohnmobile, Boote und andere Fahrzeuge,
  - Lagerflächen für gewerbliche Zwecke unter der Voraussetzung, dass dadurch kein Kundenverkehr generiert wird.

- Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausgeschlossen sind im gesamten Baugebiet (SO-1-2-3):

- Anlagen zur Kompostierung von Grüngut; Brecheranlagen für mineralische Baustoffe; Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut; Verkaufsstätten, Einzelhandel und andere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen.

*Auf die Erläuterungen in Kapitel 1 und 4 wird ergänzend verwiesen.*

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,6 berücksichtigt einerseits den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht darüber hinaus einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die geplante Entwicklung.

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen und Flächenbefestigungen getroffen, um die Flächenversiegelung zu minimieren und klare Vorgaben für die Eingriffsbewertung zu schaffen.

Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (wie Zufahrten und Wege, sonstige befestigte Freiflächen sowie Nebenanlagen) sind Überschreitungen der GRZ zulässig:

- bis zu einer GRZ 0.7 mit versiegelten Flächen (z.B. Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen)
- bis zu einer GRZ 1.0 mit Flächen in wassergebundener Bauweise bzw. mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die als Sondergebiet ausgewiesene Baufläche im Gesamten. Die Gliederung in die Teilflächen SO 1-2-3 ist diesbezüglich unbeachtlich.

Festgesetzte Grünflächen sind nicht anzurechnen.

### Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenfestsetzungen und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss wurden in Anlehnung an den Gebäudebestand und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung im Bereich der Halle 1 festgelegt. Mit den festgesetzten Werten fügen sich die Gebäude in die Höhensituation ein. Übermäßige Höhenentwicklungen bleiben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

## 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen (Gliederung SO-1-2-3)

Durch die Gliederung des Baugebietes in die Bauflächen SO-1, SO-2, SO-3 erfolgt eine Abgrenzung der Nutzungsbestimmungen ausschließlich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Höhen der baulichen Anlagen.

Die Gliederung ist in Bezug auf die weiteren Festsetzungen (z.B. GRZ, Vollgeschosse, Bauweise) unbeachtlich.

## 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Für das gesamte Baugebiet ist in Orientierung an der bereits bestehenden Bebauung die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt in dem Sinne, dass die Länge

der Gebäudeformen nicht begrenzt wird. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sichern einerseits die bestehenden Gebäude und ermöglichen zudem einen hinreichenden Gestaltungsraum für die geplante Erweiterung der ‚Halle 1‘.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Hofflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt.

#### **6.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Neben dem Betriebsgelände werden angrenzende kommunale Straßen- und Wegegrundstücke in den Bebauungsplan einbezogen, um notwendige Regelungen zu den Zufahrten, Sichtfeldern sowie eine Baumreihe am Südwestrand im Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Im Sinne der planerischen Bestimmtheit in Bezug auf die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zum Plangebiet, und um eine möglichst weitgehende Eingrünung des Gebietsrandes durch Heckenpflanzungen zu unterstützen, werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die dargestellten Bereiche beschränkt.

#### **6.7 Freizuhaltenen Sichtfelder**

Um ausreichende Sichtverhältnisse auf die öffentlichen Straßen zu gewährleisten, sind im Bereich der Grundstückszufahrten die Sichtfelder entsprechend Planeintrag von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### **6.8 Flächen für Versorgungsanlagen: Löschwasserteich**

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für einen Löschwasserteich zur Gewährleistung der gebietsinternen Löschwasserversorgung festgesetzt.

#### **6.9 Private Grünflächen**

Gemäß der Planzeichnung werden in den Randbereichen des Baugebietes private Grünflächen für Heckenpflanzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung festgesetzt. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen nach Vorgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzangebote zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### **6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

##### **Heckenpflanzungen zur äußeren Eingrünung (Pfg-1)**

An den Außengrenzen des Betriebsgeländes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (vgl. „Pfg-1“) Heckenpflanzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung und zur Schaffung von Lebensräumen für Gebüschbrüter festgesetzt.

#### Umsetzung und Pflegekonzept:

- Pflanzung nach Abschluss der Baumaßnahme im Frühjahr oder Herbst,
- Heckenpflege durch 1-jährige Fertigstellungspflege (Rückschnitt, Wässern nach Bedarf), - Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr (1 – 2 x jährlich Rückschnitt u. 2 x jährlich jäten),
- Unterhaltungspflege (jährlicher Rückschnitt nach Bedarf),
- Die Heckenpflanzung entlang der Nordseite erfolgt „lückenhaft“ auf mind. 80 % der festgesetzten Fläche (Gewährleistung notwendiger Fluchtwege am geplanten Betriebsgebäude).

#### **Anlage von Magerrasen**

Der Wiesenweg entlang der Nordgrenze (Flst. 7216) ist als Magerrasen auf Schottertragschicht zu entwickeln und zu pflegen.

- Entwicklung über Ansaat von Magerrasen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Magerrasenpflege nach Bedarf bei Aufkommen von Pioniergehölzen und Neophyten (Goldrute, indisches Springkraut): Entfernen von Pioniergehölzen und Neophyten.

#### **Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße**

Pflanzung einer Baumreihe entlang der Gemeindestraße in Ergänzung der vorhandenen Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes auf der Südwestseite.

- Pflanzung von 12 autochthonen Bäumen (robuste pflegearme Apfel- und Birnen-Hochstämme), nach Abschluss der Baumaßnahme im Frühjahr oder Herbst,
- Erziehungsschnitt der Bäume nach Bedarf.

#### **Löschwasserteich in naturnaher Bauweise**

Im Süden des Betriebsareals ist ein Löschwasserteichs mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wasserfläche in naturnaher Bauweise anzulegen.

#### **Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante betriebliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß und auf die Betriebszeiten zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

#### **Bauzeitenregelung**

Baumaßnahmen wie Rodungen und die Baufeldräumung sind außerhalb der Aktivitätszeiträume der Amphibien und Vögel vorzunehmen:

- Außerhalb der Amphibienwanderung im Frühjahr (Februar bis Ende April) und Herbst, ab Temperaturen von über 5°C und feuchter Witterung,
- Außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September).

## **7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dachformen / Dachneigung**

In Orientierung an den bereits bestehenden Gebäuden sind im Plangebiet Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 15 Grad zulässig.

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

Abfallbehälter und -sammelplätze sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **7.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und im Hinblick auf die Fernwirkung des Plangebietes nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Daher sind Werbeanlagen und Beschriftungen nur nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- ausschließlich im Gebiet SO-1,
- beschränkt auf höchstens eine Werbeanlage bis max. 5 m<sup>2</sup> Größe je Betrieb,
- Anbringungsort ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante,
- ausschließlich in unbeleuchteter Ausführung.

### **7.4 Einfriedungen**

Um eine landschaftsverträgliche und ökologische Ausführung von Einfriedungen, Zaunanlagen usw. zu unterstützen, gelten folgende Bestimmungen:

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 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.

## 8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

### 8.1 Verfahrenstermine

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates                       |            | 11.09.2023               |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) |            | 19.04.2024               |
| - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)     | von<br>bis | 19.04.2024<br>21.05.2024 |
| - frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)     | von<br>bis | 19.04.2024<br>21.05.2024 |
| - Entwurfs- und Offenlagebeschluss Gemeinderat                  |            | 11.11.2024               |
| - Auslegungsbekanntmachung                                      |            | 15.11.2024               |
| - öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                      | von<br>bis | 18.11.2024<br>20.12.2024 |
| - Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)                 | von<br>bis | 18.11.2024<br>20.12.2024 |
| - Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat                    |            | ...                      |
| - Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft                         |            | ...                      |