

Stadt Hüfingen  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
„Ziegeleschle II“**

Regelverfahren

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.02.2022

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 26.10.2021 sind grau markiert*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	5
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>10</b>
6.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>14</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	14
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>15</b>
8.1 Lärmemissionen.....	15
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>18</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
9.4 Nebenanlagen.....	19
9.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....	19
9.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	19
9.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	19
9.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
9.9 Öffentliche Grünflächen.....	19
9.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	19
9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	20
9.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
9.14 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20

---

<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
10.1 Dachaufbauten.....	21
10.2 Werbeanlagen.....	21
10.3 Geländemodellierungen.....	21
10.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	21
10.5 Einfriedungen.....	21
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>22</b>

---

## **1. Planerfordernis**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegeleschle II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“



## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst eine Gesamtfläche von rd. 4,3 ha.

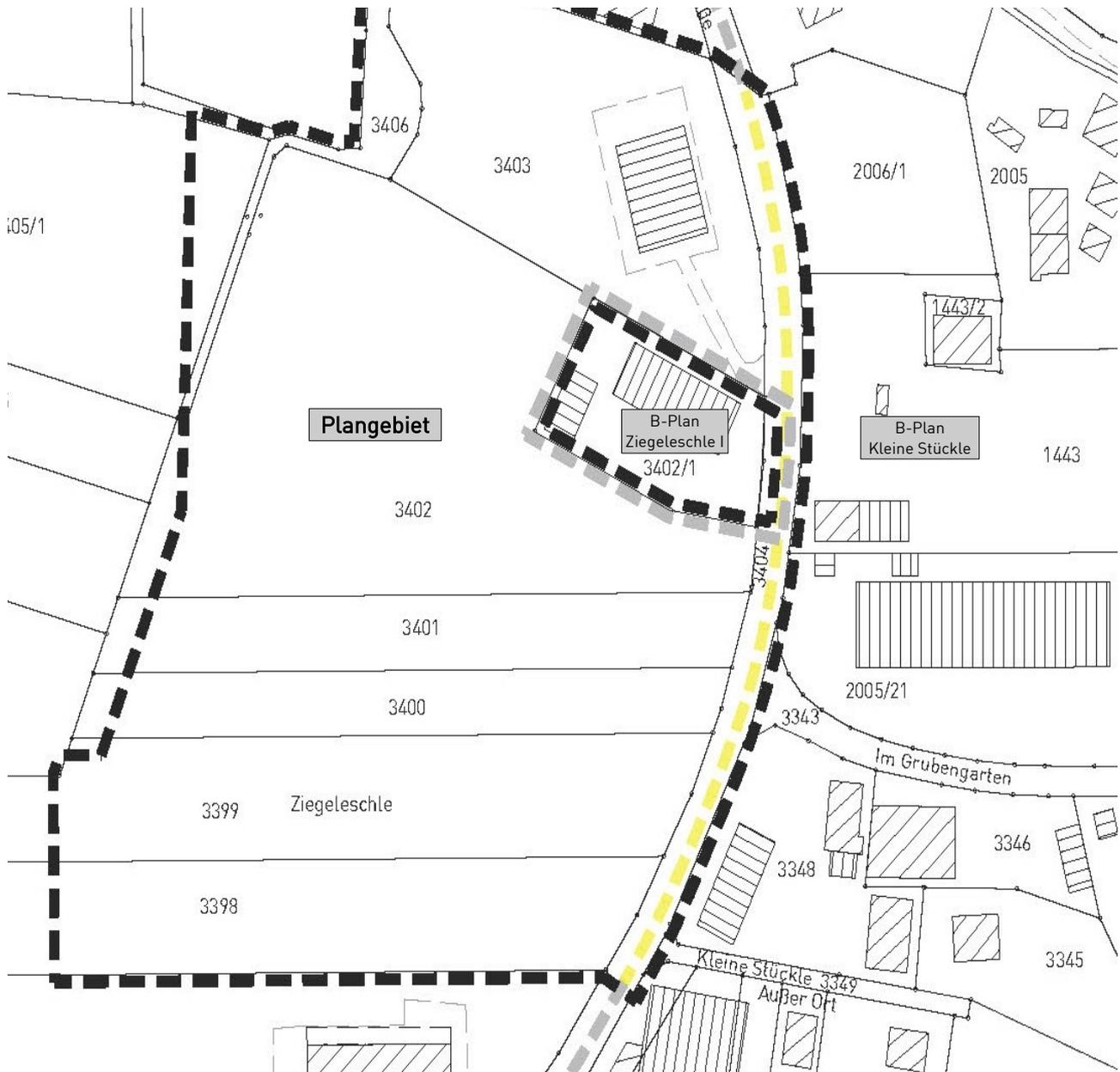


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegeleschle II“ (schwarze Linie)

(graue Linie: Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne, gelbe Linie: Überschneidung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen)

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

---

Landesentwicklungsplan	Keine planerischen Festlegungen vorhanden
Regionalplan	Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche, gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Angrenzend: „Ziegeleschle I“ (2014) sowie „Kleine Stückle“ (1973)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Angrenzend: B 31 und Bahnlinie

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

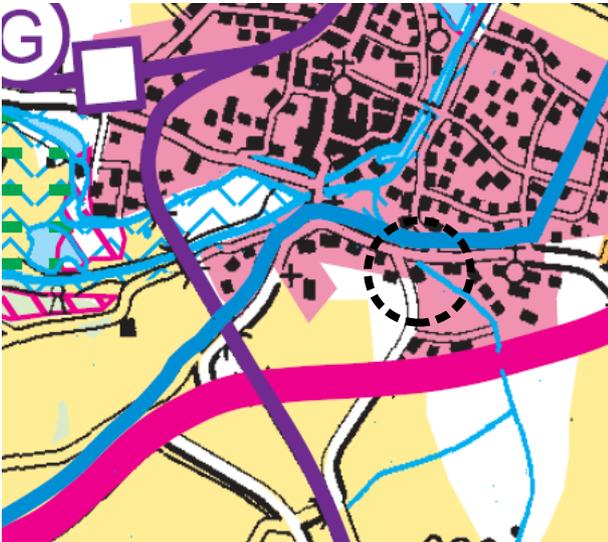


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

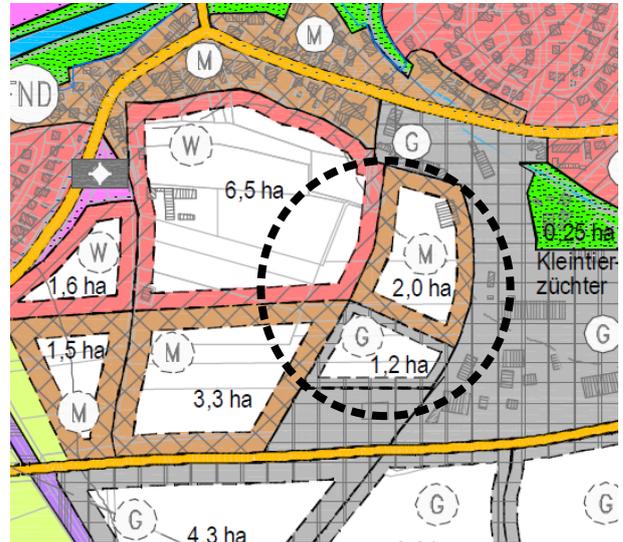


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands ist die Fläche als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung und wird in diesem Rahmen an die aktuellen Planungsvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Norden befindet sich an der Hausener Straße ein landwirtschaftliches Lagergebäude.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaft
- Feuerwehr
- Gewerbebetriebe
- Wohngebäude

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung weiterer Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet östlich der Hausener Straße (Bebauungsplan „Kleine Stücke“) geschaffen werden, da die Stadt Hüfingen aktuell keine ausreichenden weiteren Flächen für ansiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe mehr anbieten kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands ist die Fläche als gemischte Baufläche (rd. 2,0 ha) und gewerbliche Baufläche (rd. 1,2 ha) dargestellt. Folglich sind bereits im aktuellen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rd. 2,2 ha (50% von 2 ha + 1,2 ha) enthalten. Im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach dem Berechnungsmodell GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) des Deutschen Instituts für Urbanistik erarbeitet, die für Hüfingen im Ergebnis zu einem deutlich höheren Bedarf als die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ausgewiesenen 4,3 ha gelangt.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Zur Entwicklung dringend benötigter weiterer Wohn- und Gewerbeflächen soll perspektivisch das gesamte Gebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ baulich entwickelt werden. Es ist bereits im Flächennutzungsplan 2020 vorgesehen und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 21 ha. Die Fläche wird aktuell – mit Ausnahme eines Elektrofachbetriebs an der Hausener Straße – landwirtschaftlich genutzt.

In einem ersten Schritt soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ der östliche Bereich des Gesamtgebiets gewerblich entwickelt werden. Da im zentralen Bereich langfristig auch die Ausweisung von Wohnbauflächen vorstellbar ist, wird mit Blick auf die Lärmemissionen ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass die bauliche Entwicklung des Gesamtgebiets in Richtung Westen perspektivisch – unter Berücksichtigung ausreichender Abstände bzw. Lärmschutzmaßnahmen – auch mit einem allgemeinen Wohngebiet fortgeführt werden kann.

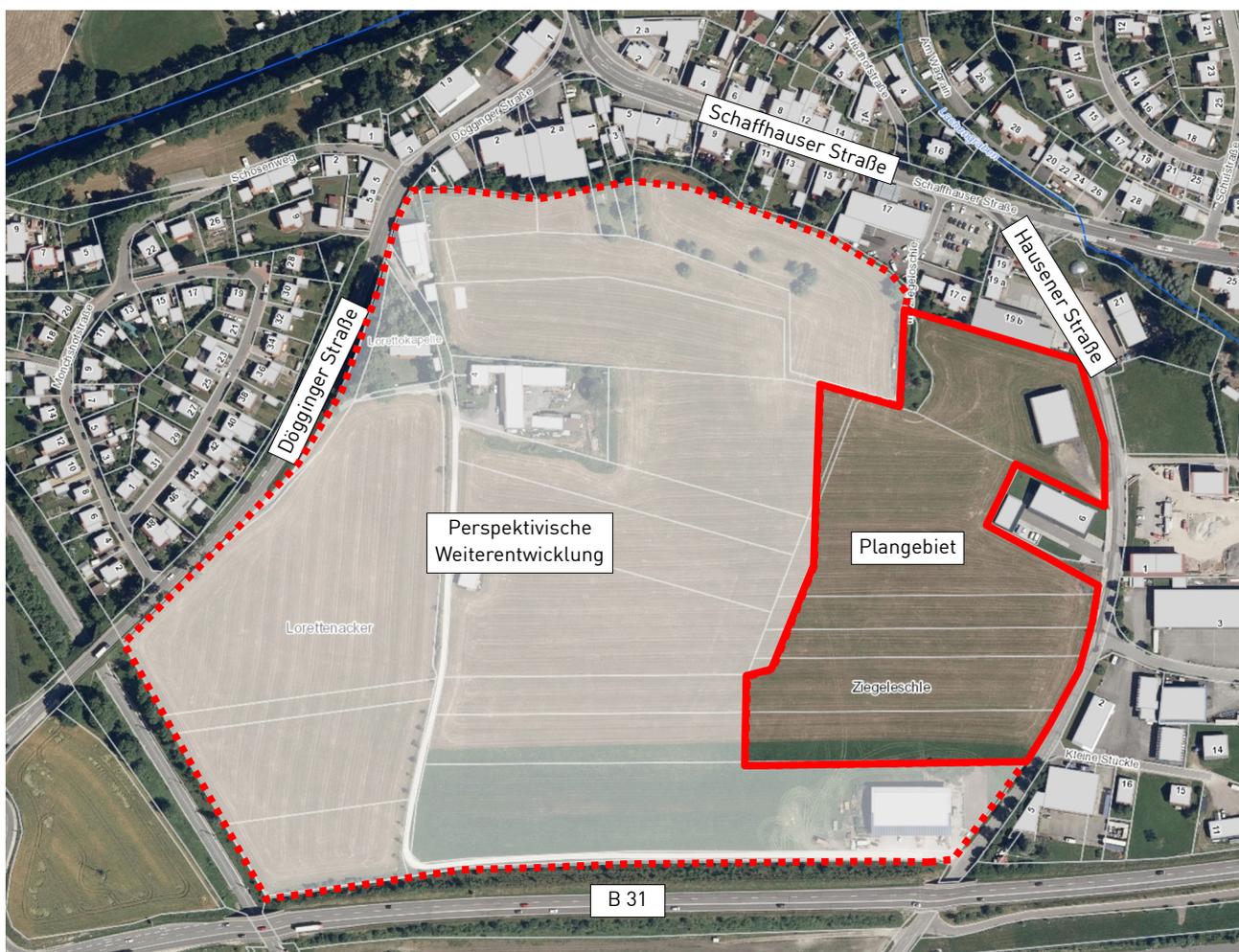


Abb. 6-1: Aktuelles Plangebiet und perspektivisch angedachte Entwicklung

Das Plangebiet wird an die östlich angrenzende Hausener Straße angebunden und ringförmig erschlossen. Die beiden Erschließungsansätze in Richtung Westen dienen der weiteren baulichen Entwicklung des Gesamtgebiets und einer möglichen Durchbindung zur Dögginger Straße. Auch wenn zum aktuellen Zeitpunkt unklar ist, ob bzw. wann und in welcher Form eine derartige Gesamtentwicklung erfolgen kann, sollen diese Verbindungen bereits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden, um sich die Option einer Weiterentwicklung in Richtung Westen offen zu halten.

## **6.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Mit Blick auf die geplante Entwicklung des Gebiets „Lorettenacker – Ziegeleschle“ wurde von der Greiner Ingenieure GmbH ein grundsätzliches Entwässerungskonzept für das Gesamtgebiet erarbeitet.

### **6.1.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser kann grundsätzlich in die bestehende Kanalisation der Hausener Straße abgeleitet werden. Da der bestehende Schmutzwasserkanal schon heute zeitweise eine sehr hohe hydraulische Belastung aufweist, sind im Zuge der perspektivischen Entwicklung des Gesamtgebiets bereits planerische Ertüchtigungen durch die Greiner Ingenieure GmbH angedacht.

### **6.1.2 Niederschlagswasser**

Zur Ableitung des Regenwassers wurden verschiedene Varianten untersucht. Die Leitungstrasse der gewählten Variante verläuft von der Hausener Straße in nördlicher Richtung über die Schaffhauser Straße bis in die Friedhofstraße. Randbereiche des Friedhofs sowie der Kennerbach werden unterquert, bis der Sammler in die Breg mündet. Die Breg ist ein leistungsstarker Vorfluter mit einer Wasserspiegelbreite von etwa 20-25 m, sodass auf Grundlage der „Arbeitsmaterialien für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ keine Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.

Im Bereich der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen wird eine Regenwasserbehandlung notwendig. Diese ist für eine Belastung für Hofflächen bis 27 Punkten (F5 nach den Arbeitsmaterialien für den Umgang mit Regenwasser der LUBW) dimensioniert. Bei Ansiedlung eines Starkverschmutzers (F6-Flächen) wie beispielsweise ein Fuhrbetrieb oder landwirtschaftlicher Betrieb mit einer starken Verschmutzung der Hofflächen muss hier durch den jeweiligen Betrieb eine Vorbehandlung des Regenwassers erfolgen, sodass die maximale Belastung analog der F5 Flächen erreicht wird. Für eine erste Abschätzung der Größe einer zentralen Anlage wurden Annahmen für eine typische Bebauung im Misch- und Gewerbegebiet vorgenommen. Konstruktiv ergibt sich ein Regenklärbecken mit einer Größe von ca. 200 m<sup>3</sup> Nutzvolumen (L/B/H = 20m/5m/2m). Die endgültige Bemessung kann jedoch erst nach der näheren Definition und Nutzung der Flächen zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

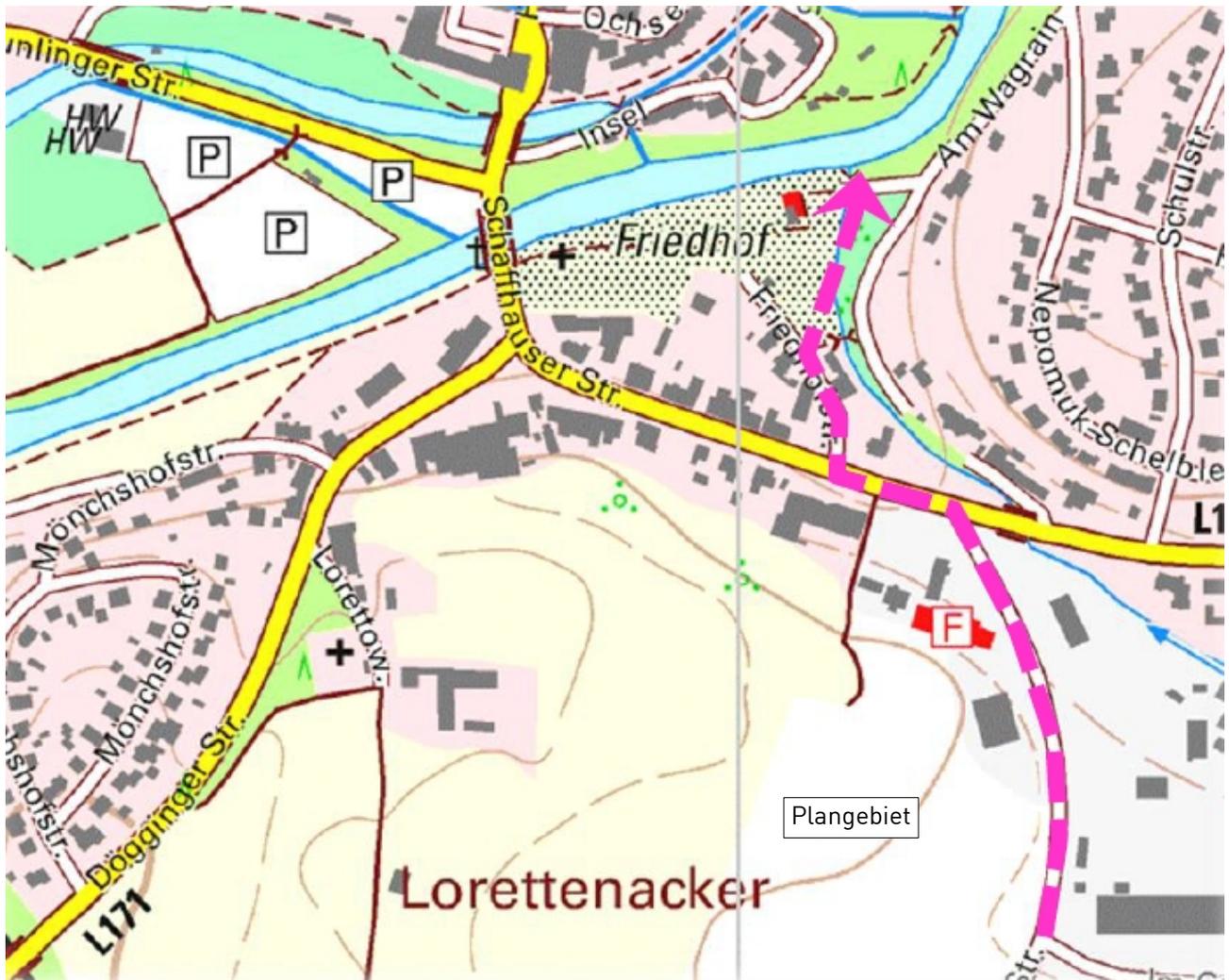


Abb. 6-2: Konzept Regenwasserableitung (Greiner Ingenieure GmbH)

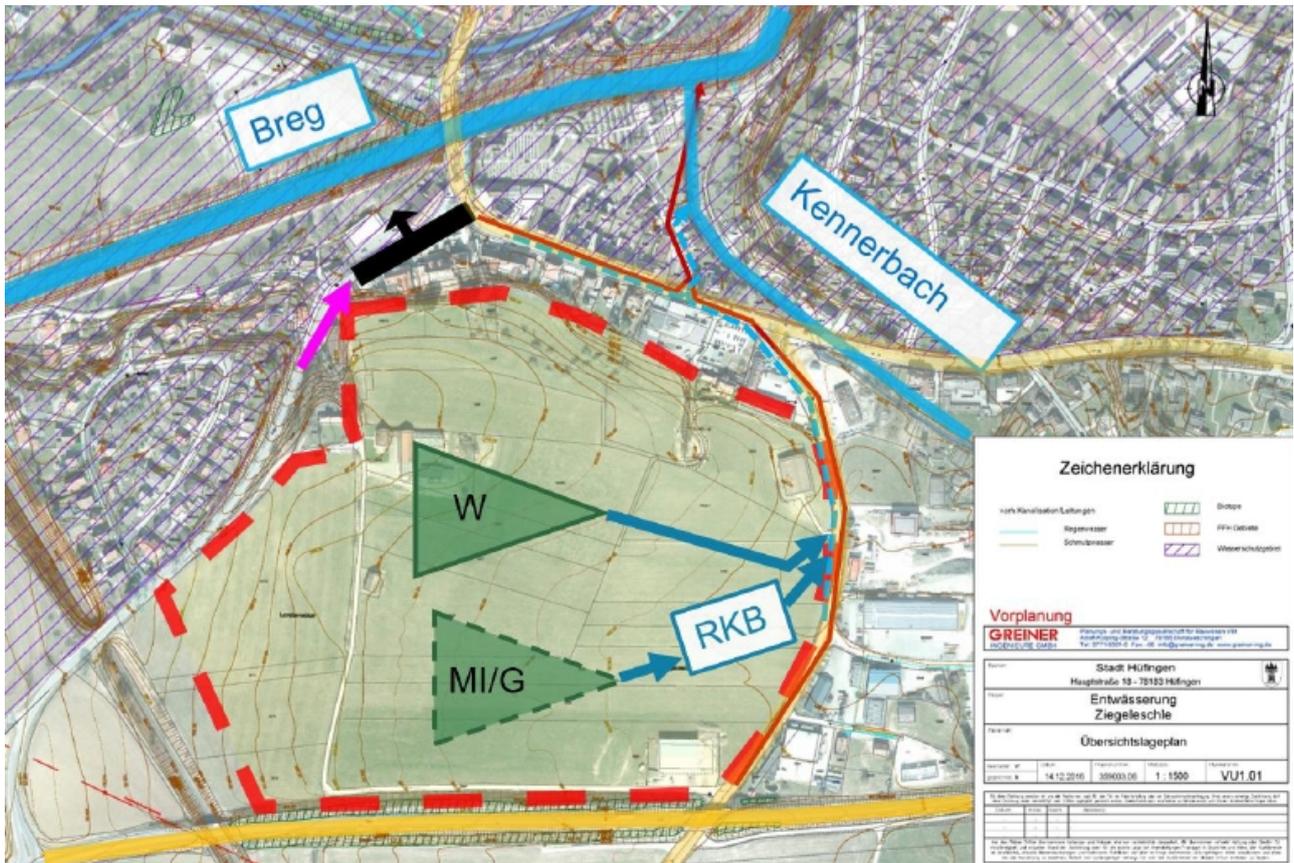


Abb. 6-3: Systemskizze Regenklärbecken (Greiner Ingenieure GmbH)

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Für die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen des Umweltberichts eine überschlägige Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erarbeitet (s. Anlage).

Im Ergebnis entstehen durch die geplante gewerbliche Erweiterung und die damit verbundene Flächenversiegelung zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope und Boden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf Grund des Versiegelungsgrades auch für das Schutzgut Grundwasser, insbesondere in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Zudem ist der flächengleiche Ersatz für die dort betroffenen geschützten Mähwiesenflächen nachzuweisen. Weiterhin können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft nicht vollständig ausgeschlossen werden, deshalb sind hier zusätzlich geeignete Maßnahmenfestsetzungen und Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzusehen.

Insgesamt ergibt sich ein relativ hohes Ausgleichsdefizit ~~von 775.554 Punkten~~, sodass planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der planexterne Ausgleich wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hüfingen nachgewiesen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen und der Unteren Naturschutzbehörde.

~~Zur Abbuchung von 378.830 Ökopunkten sowie für den Mähwiesenausgleich wird auf die Ökokontomaßnahme am Marbengraben auf Höhe der Kreismülldeponie (Flurstück Nr. 3634/1) zurückgegriffen. Durch diese flächenhafte Extensivierung erfolgt auch eine Aufwertung der Fläche als Nahrungshabitat für den Rotmilan, so dass der potenzielle Verlust von Nahrungshabitaten für den Rotmilan durch die geplante Bebauung ausgeglichen wird.~~

~~Das verbleibende Defizit soll durch weitere Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hüfingen kompensiert werden. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Umweltbüro des GVV Donaueschingen und der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss abschließend benannt.~~

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Die im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren**

---

### **8.1 Lärmemissionen**

Mit Blick auf die geplante Entwicklung des Gesamtgebiets (s.o.) und der bereits angrenzenden Nutzungen wurden überschlägige Lärmuntersuchungen durchgeführt, um die Auswirkungen des bestehenden und geplanten Gewerbelärms sowie die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrserzeugung auf die Umgebung zu ermitteln und zu prüfen, ob bzw. in welcher Form die geplante Gewerbenutzung hinsichtlich ihrer Lärmauswirkungen auf die Umgebung realisierbar ist.

#### **8.1.1 Verkehrslärm**

Die Auswirkungen des Verkehrslärms des geplanten Gewerbegebiets auf die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden lärmtechnisch untersucht. Der nachfolgend dargestellte Prognose-Planfall zeigt den Verkehrslärm des bestehenden Straßennetzes inklusive des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs der Planung für das Jahr 2035. Im Ergebnis kommt es in der direkten Umgebung zu keinen Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte.

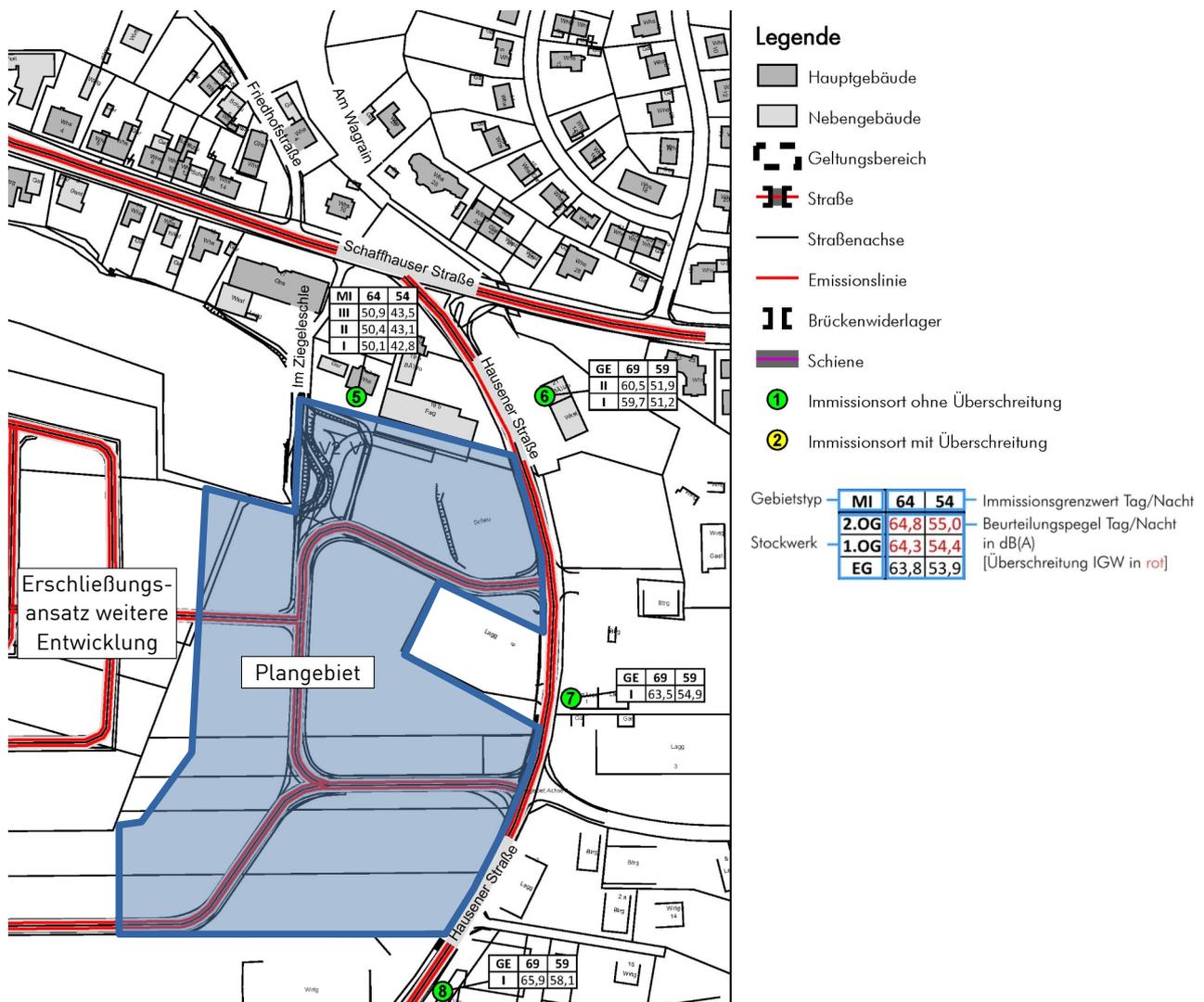


Abb. 8-1: Verkehrslärm Prognose-Planfall 2035, Pegeltabellen an repräsentativen Immissionsorten 16. BImSchV

### 8.1.2 Gewerbelärm

Im Ergebnis führt der Gewerbelärm im und außerhalb des Plangebiets an den Bestandsgebäuden zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Im perspektivisch geplanten, westlich angrenzenden Wohngebiet kommt es allerdings vor allem in den oberen Geschossen zu geringfügigen Überschreitungen (s. nachfolgende Abbildung), sodass hier zu gegebener Zeit Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden und bei künftigen Bauleitplanungen entsprechend festgesetzt werden müssen.

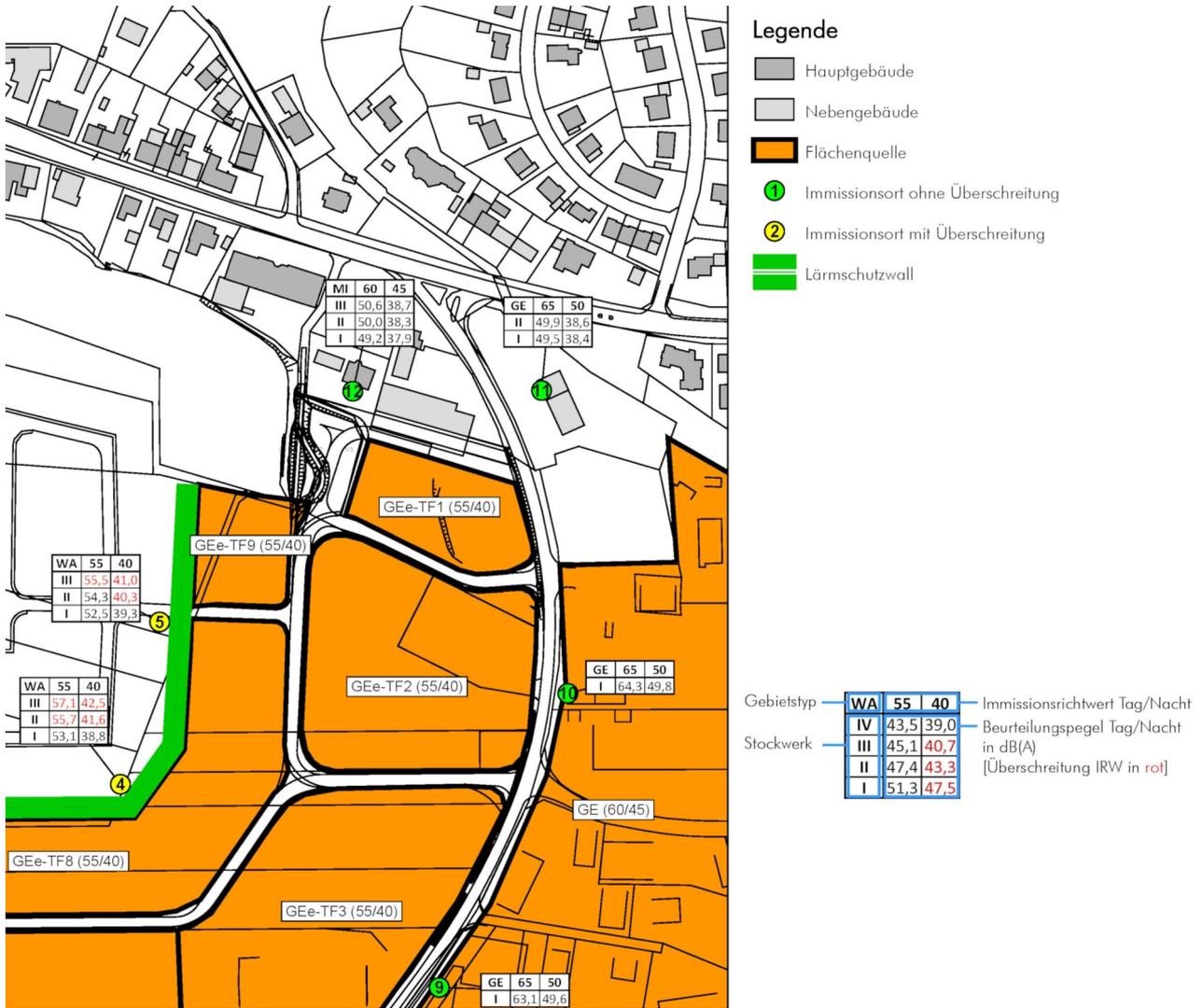


Abb. 8-2: Gewerbelärm mit Lärmschutzwall (H = 3 m ü.G), Pegeltabellen an repräsentativen Immissionsorten TA Lärm

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung des Gesamtgebiets (s.o.) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S.d. § 6 BauNVO (= Mischgebiet) zulässig sind.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet sich daraus, dass eine Gefährdung hochwertiger und nur noch sehr begrenzt verfügbarer Gewerbestandorte durch die Ansiedlung von jeglichen Vergnügungsstätten verhindert werden soll und wertvolle Gewerbeflächen für das handwerkliche und produzierenden Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden müssen. Aus dem gleichen Grund werden auch öffentliche Tankstellen nicht zugelassen, so dass der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, da der Standort nicht in Konkurrenz mit dem örtlichen Einzelhandel treten soll und hierfür andere Standorte im gesamten Stadtgebiet in ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme stellt hierbei der sog. „Annexhandel“, d.h. der Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zur jeweiligen gewerblichen Nutzungen stehen, dar, welcher unter den in den Festsetzungen genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig ist.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt und entlang der Hausener Straße aus städtebaulichen Gründen auf maximal 8 m reduziert. Sie gewährleistet ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der künftigen gewerblichen Entwicklung und stellt zugleich sicher, dass sich die Baukörper städtebaulich angemessen einfügen.

#### 9.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Umgebung und wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

### 9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung zu gewährleisten und lange Grundstückszufahrten (und damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung) zu vermeiden.

#### **9.4 Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

#### **9.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

An der Hausener Straße werden Sichtdreiecke festgesetzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

#### **9.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Den festgesetzten Verkehrsflächen liegt die Erschließungsplanung der Greiner Ingenieure GmbH für das Gesamtgebiet „Lorettenacker / Ziegeleschle“ zugrunde.

Entlang der bestehenden „Hausener Straße“ soll ein straßenbegleitender Radweg mit einer Breite von 3 m realisiert werden, sodass hier ein Straßenquerschnitt von insgesamt 11,00 m angesetzt wurde.

#### **9.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

#### **9.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß Entwässerungskonzept (s. Kapitel 6.1) wird für die neuen Gewerbeflächen eine Regenwasserbehandlung notwendig, sodass eine Fläche zwei Flächen für eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlagen festgesetzt wird werden. Da es sich bei der nördlichen um eine kleinere unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage handelt, ist die Fläche zu begrünen.

#### **9.9 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Plangebiet dient der Sicherung eines ausreichenden Abstands zur bestehenden angrenzenden Wohnbebauung (Flst. 1410/1) und der fußläufigen Anbindung des Gebiets zur Schaffhauser Straße im Norden (über den bestehenden Erschließungsansatz „Im Ziegelöschle“).

#### **9.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Gemäß Entwässerungskonzept (s. Kapitel 6.1) wird für die neuen Gewerbeflächen eine Regenwasserbehand-

lung notwendig, sodass eine Fläche für eine zentrale unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage festgesetzt wird.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

### **9.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung der erneuerbaren Energien sind grundsätzlich Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie vorzusehen. Diese Regelung wird mit Blick auf die aktuellste Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg), nach der künftig beim Neubau von Nichtwohngebäuden auf geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bzw. eine solarthermische Anlage zu installieren ist (vgl. § 8a KSG BW), aufgenommen. Gemäß § 3 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (Optimierungsgebot) sollen Dach- und Parkplatzflächen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

### **9.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Regelungen zur Dachbegrünung dienen der gebietsinternen Durchgrünung und tragen positiv zum Stadtklima sowie zu einer angemessenen Qualität des Ortsbildes bei.

### **9.14 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die entsprechend festgesetzte Fläche auf Flurstück 3406 dient dem Erhalt des bestehenden Schlehengebüschs.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachaufbauten

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie bei geeigneten Dächern in gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zu errichten sind. Zudem dürfen sie die Dachfläche von Flachdächern aus optischen Gründen nicht mehr als 2,00 m überragen und sind bei Hauptgebäuden mindestens 1,50 m vom Dachrand abzurücken. Dadurch kann dem Ausbau der erneuerbaren Energien nachgekommen werden, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

### 10.2 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

### 10.3 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das bestehende Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur in bestimmtem Maße zulässig sind und das Gelände dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den weiteren angrenzenden Nutzungen anzugleichen ist.

### 10.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Gewerbegebiets sichergestellt werden.

### 10.5 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, was der Übersichtlichkeit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und somit letztlich ebenfalls der Verkehrssicherheit dient.

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom ~~26.10.2021~~ 15.02.2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.10.2021

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.02.2022



Gottlieb-Daimler-Straße 2

88696 Owingen

07551/83498-0

info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Andreas Gorgol / Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Hüfingen, den .....

.....

Michael Kollmeier (Bürgermeister)