



Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan**  
**„Markental / Kostenreute – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Waldachtal – Tumlingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.08.2022



**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>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	4
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	9
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>12</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	12
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	12
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>13</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	13
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	17
6.3 Ver- und Entsorgung.....	17
<b>7. Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>17</b>
<b>8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>19</b>
8.1 Umweltbericht und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	19
8.2 Maßnahmenkonzept der Grünordnung.....	19
8.3 Gewässerentwicklungsplan.....	20
8.4 Landschaftsbild.....	20
8.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	21
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
9.1 Art der Nutzung.....	22
9.2 Maß der baulichen Nutzungen.....	22
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze.....	23
9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	24
9.7 Ableitung von Oberflächenwasser.....	24
9.8 Private Grünflächen.....	24
9.9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	24
9.10 Flächen für die Landwirtschaft.....	25
9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft.....	25

9.12 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen.....	27
9.13 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen.....	28
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>29</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	29
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	29
10.3 Fassaden und Dachgestaltung /Gestaltung der Solarmodule.....	29
10.4 Werbeanlagen.....	29
10.5 Gestaltung der unbebauten Fläche.....	29
10.6 Gestaltung der Stellplätze.....	30
10.7 Einfriedungen.....	30
10.8 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	30
10.9 Stützmauern und Geländemodellierungen.....	30
10.10 Antennen und Niederspannungsfreileitungen.....	31
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>31</b>



## 1. Planerfordernis

Die Unternehmensgruppe fischer plant im Bereich Markental-Kostenreute in Waldachtal-Tumlingen die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Markental / Kostenreute“ erforderlich.

Die geplante Anlage befindet sich komplett innerhalb des bestehenden Bebauungsplans. Ein Teil der für die geplante PV-Anlage überplanten Fläche ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, der andere Teil als Grünfläche sowie Retentionsfläche.

Mit dem Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“ sollte ursprünglich eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort ermöglicht und gesichert werden. In diesem Zusammenhang war unter anderem vorgesehen, durch eine Verlegung der Gewässer Waldach und Schneckenbach ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen. Die ursprüngliche Absicht der Gewässerverlegung soll im Zusammenhang der Änderung des Bebauungsplans aufgegeben werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Tumlingen, einem Teilort der Gemeinde Waldachtal im Landkreis Freudenstadt. Im Norden grenzt bestehende Mischgebietsnutzung an. Nordöstlich schließt das Plangebiet an weitere Gewerbeflächen der Unternehmensgruppe fischer sowie an die dahinterliegende Grünmettstetter Straße K 4702 an. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Grünflächen an das Plangebiet an.

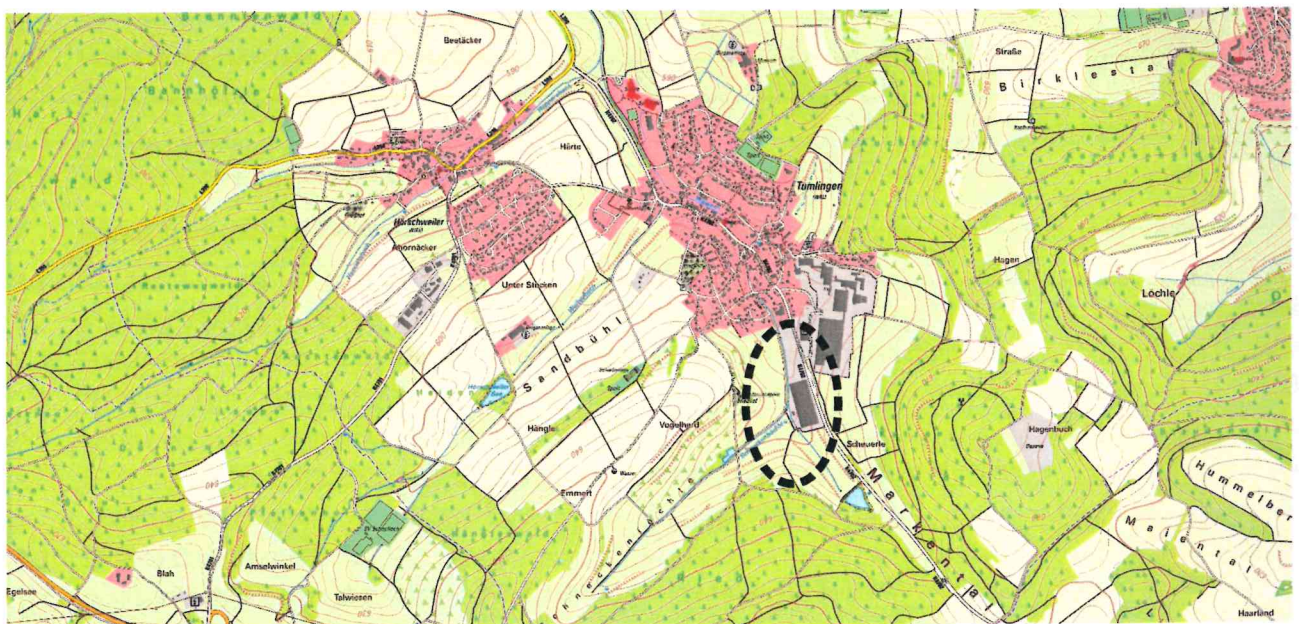


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 14,36 ha beinhaltet die Flurstücke 450, 450/1, 451, 517 i.T., 996 i.T., 982, 987/3, 989 i. T., 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1009, 1009/4, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 i. T., 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1112 i. T..

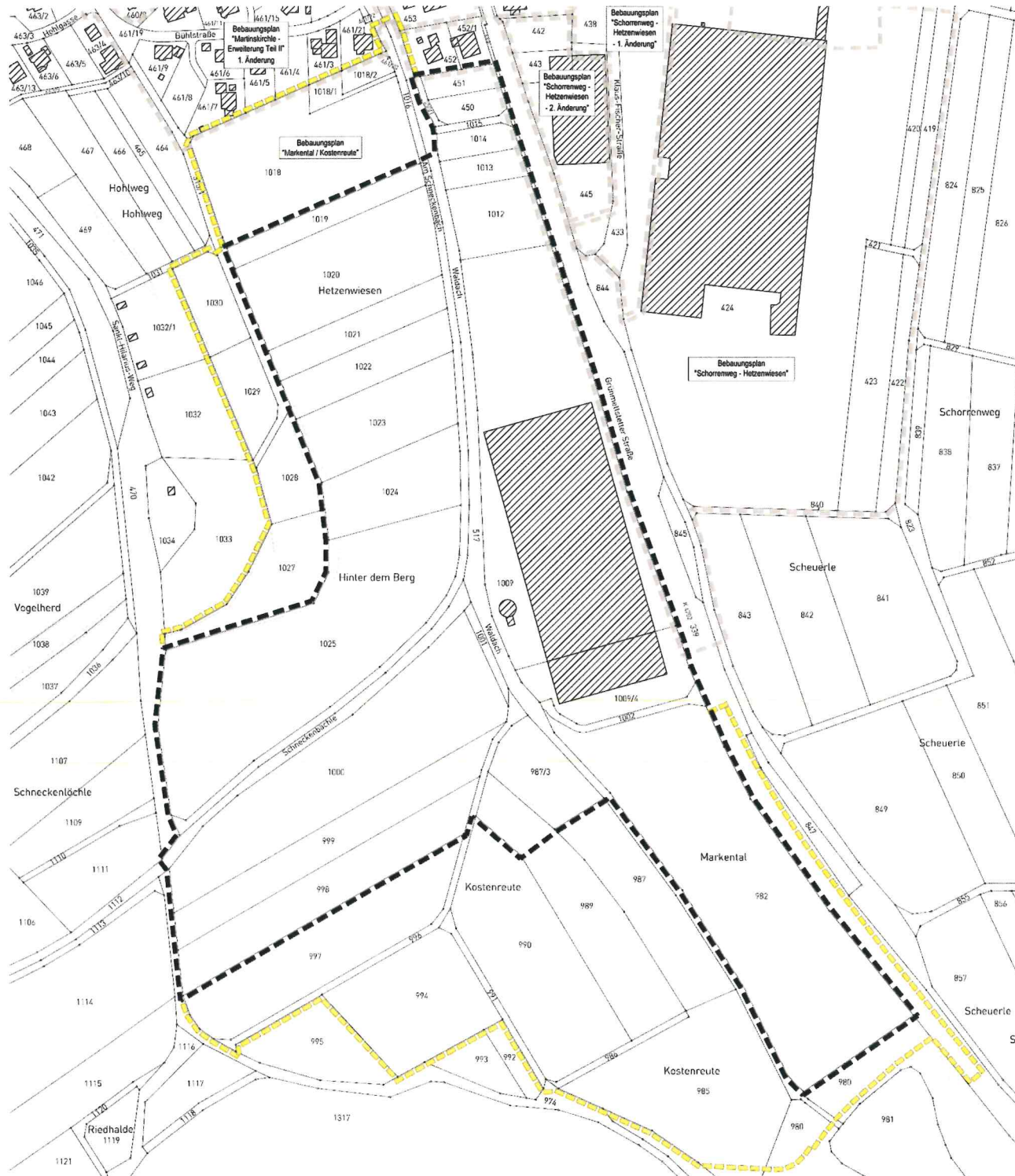


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Markental / Kostenreute – 1. Änderung“

### **3. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen, vielmehr erfolgt eine Reduzierung des Geltungsbereichs und eine bauliche Nachverdichtung in den verbleibenden Flächen durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage und durch die Umwandlung von Parkplatzflächen in künftige Gewerbeflächen.

Dabei steht der gewonnene Strom sowohl einem Gewerbebetrieb als auch dem regionalen öffentlichen Stromnetz zur Verfügung, da die überschüssige Energie eingespeist wird.

Daher kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

#### **3.1 Maßgebliche Faktoren**

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 qm und weniger als 70.000 qm (vgl. Flächenbilanz, Kap. 3.2). Auf Grundlage der zum Bebauungsplan erarbeiteten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Aufgrund der derzeitigen Lage rückt das Thema regenerative Energien immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Im Plangebiet soll eine Freiflächensolaranlage für die Gewinnung regionalen und regenerativen Stroms auf teilweise bisher als Industriegebiet (GI) vorgesehenen Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden. Im Rahmen der Energiewende hat das Land Baden-Württemberg mit der Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) auf der Grundlage des Energien-Gesetz (EEG 2017) außerdem die Möglichkeit geschaffen, auch Freiflächen auf Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu nutzen.



Durch die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen, die bisher nur als Parkplätze im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen waren, entsteht zudem eine Nachverdichtung von bereits genehmigten Verkehrsflächen.

Dennoch erfolgt eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, um rechtzeitig entsprechende Erkenntnisse und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren in den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.

### 3.2 Flächenbilanz

	rechtskräftiger Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“			Bebauungsplan „Markental / Kostenreute – 1. Änderung“		
Gewerbeflächen (Bestand und Planung)	89.730 m <sup>2</sup>			49.915 m <sup>2</sup>		
- davon überbaubar	GRZ 0,8	71.784 m <sup>2</sup>	32,1%	GRZ 0,8	39.932 m <sup>2</sup>	17,9%
- davon nicht überbaubar		17.946 m <sup>2</sup>	8,0%		9.983 m <sup>2</sup>	4,5%
Sondergebiet Photovoltaik				37.930 m <sup>2</sup>		
- davon überstellbar inc. 1.000 m <sup>2</sup> für Trafostat.				GRZ 0,6	22.758 m <sup>2</sup>	10,2%
- davon nicht überbaubar					15.172 m <sup>2</sup>	6,8%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)		8.190 m <sup>2</sup>	3,7%			0,0%
öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)		700 m <sup>2</sup>	0,3%			0,0%
landwirtschaftlicher Weg			0,0%		4.650 m <sup>2</sup>	2,1%
private Parkplatzflächen		4.480 m <sup>2</sup>	2,0%			0,0%
Verkehrsgrünfläche		4.880 m <sup>2</sup>	2,2%			0,0%
Grünflächen, Gewässer, Flächen für die Landwirtschaft		107.510 m <sup>2</sup>	48,1%		46.925 m <sup>2</sup>	21,0%
Pflanzbindung Gehölze und Eingrünungen		3.990 m <sup>2</sup>	1,8%		4.210 m <sup>2</sup>	1,9%
Pflanzgebot Feldgehölze		3.880 m <sup>2</sup>	1,7%			0,0%
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>		<b>223.360 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>		<b>143.630 m<sup>2</sup></b>	<b>64,3%</b>

<b>Summe der überbaubaren Flächen aus den Gewerbe- und Sondergebietsflächen i.S. von § 19 Abs. 2 BauNVO:</b>	<b>62.690 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

#### Ergänzende Angaben zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Markental / Kostenreute“:

- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird um insgesamt 79.730 m<sup>2</sup> reduziert, diese Flächen stehen der Landwirtschaft wieder uneingeschränkt zur Verfügung.
- Die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt um 39.815 m<sup>2</sup> verkleinert, davon werden 18.630 m<sup>2</sup> künftig für den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt.
- Von den verbliebenen Flächen für die Landwirtschaft, den geplanten Flächen für die Gewässerverlegung, den Flächen für Parkplätze mit Zufahrten oder für Retentionsmulden des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden etwa 19.300 m<sup>2</sup> durch die Photovoltaikanlagen überplant.
- Bei den im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbliebenen Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt 49.915 m<sup>2</sup> sind ca. 15.300 m<sup>2</sup> tatsächliche Neuausweisungen, die verbleibenden 34.615 m<sup>2</sup> sind bereits vollständig gewerblich oder als Betriebsparkplätze genutzt.
- Von den im rechtskräftigen Bebauungsplan als Stellplätze abgegrenzten Flächen werden etwa 7.400 m<sup>2</sup> künftig als Gewerbeflächen dargestellt.



#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Gewerbe / Industrie, Bestand und Planung
Flächennutzungsplan	Gewerbe Bestand / Gewerbe Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“
Landschaftsschutzgebiete	Südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Waldachtal mit Seitentäler“, Schutzgebiets-Nr. 2.37.051 an das Plangebiet an. Ein Eingriff in das Schutzgebiet erfolgt nicht.
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtbiotopkomplex S Tumlingen, 'Schneckenbächle', Biotop -Nr 175172372093</li> <li>• 2 Steinriegel mit Feldhecken S Tumlingen, 'Hinter dem Berg', Biotop – Nr. 175172372090</li> <li>• Feldhecken und Steinriegel S Tumlingen am 'St. Hilarius Weg', Biotop -Nr. 175172372089</li> </ul>
FFH-Mähwiese	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südlich befindet sich eine Glatthaferwiese im Gewinn Markental S Tumlingen 1, MW-Nummer 6500023746145582</li> <li>• Durch den südwestlichen Bereich des Plangebiet verläuft eine Glatthaferwiese feuchter Standorte am Schneckenbächle S Tumlingen, MW-Nummer 6500023746145616</li> </ul> <p><u>Angrenzend an das Plangebiet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westlich angrenzend befindet sich eine Glatthaferwiese im Gewinn Hinter dem Berg S Tumlingen 2, MW-Nummer 6500023746145614</li> </ul>
Biotopverbund / Wildtierkorridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche, Kernraum, 500 m – Suchraum, 1000 m – Suchraum</li> <li>• Biotopverbund trockene Standorte Kernfläche, Kernraum, 500 m - Suchraum, 1000 m - Suchraum</li> <li>• Biotopverbund feuchte Standorte Kernfläche, Kernraum, 500 m - Suchraum</li> </ul> <p>Wildtierkorridore sind nicht betroffen.</p>
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schneckenbächle, Gewässer-ID 9496, Waldach, Gewässer-ID 500</li> </ul>
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Der nördliche Bereich des Plangebiets ragt zu einem geringen Teil in ein HQ 100 - Gebiet
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nordöstlich angrenzend die Grünmettstetter Straße, K 4702

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

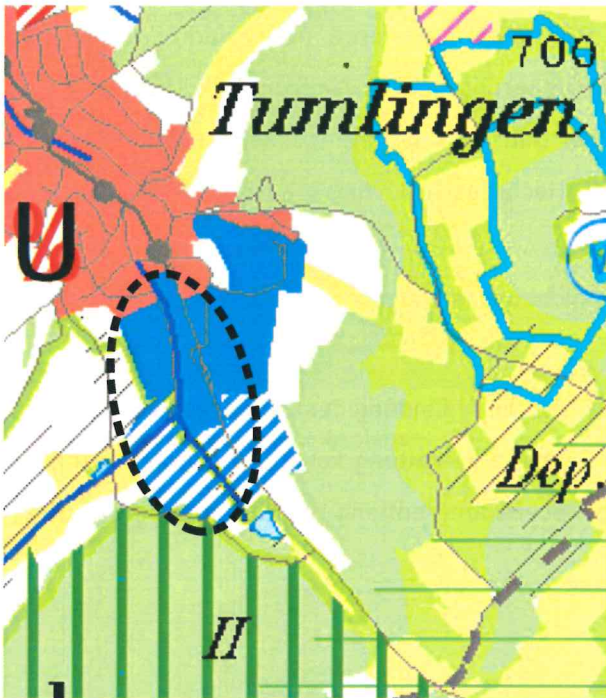


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

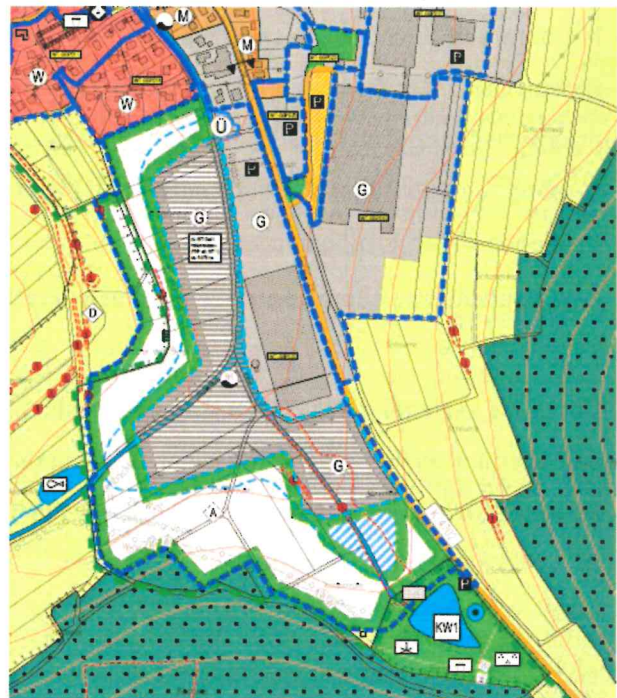


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als geplante sowie bestehende Fläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft GW Dornstetten ist die Fläche als Fläche für Gewerbe Bestand / Gewerbe Planung mit angrenzenden Grünflächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Markental / Kostenreute“ dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Genehmigte gewerbliche Entwicklungsflächen im Talraum sollen in der Flächenabgrenzung deutlich reduziert werden, ein Teilfläche dieser ursprünglichen Gewerbeflächen sollen künftig für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu Verfügung gestellt werden.



#### 4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“

Mit dem seit Juni 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Markental / Kostenreute“, wurden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterung der Unternehmensgruppe Fischer geschaffen. Dabei sollte eine Neuordnung der Betriebsabläufe einschließlich Anlieferung und Versand, eine Erweiterung der Logistikhalle einschließlich Hochregallager und die Neuschaffung von Produktionsanlagen ermöglicht werden.

Eine Ansiedlung weiterer Betriebe auf diesen Flächen war nicht beabsichtigt.

Durch die Verlegung der Waldach an den westlichen Talfuß und die Anbindung des Schneckenbächles in diesem Bereich in Verbindung mit einer neuen naturnahen Gewässergestaltung konnten zusammenhängende Gewerbeflächen im Anschluss an die gewerbliche Bestandsbebauung entlang der Grünmettstetter Straße (K 4702) geschaffen werden.

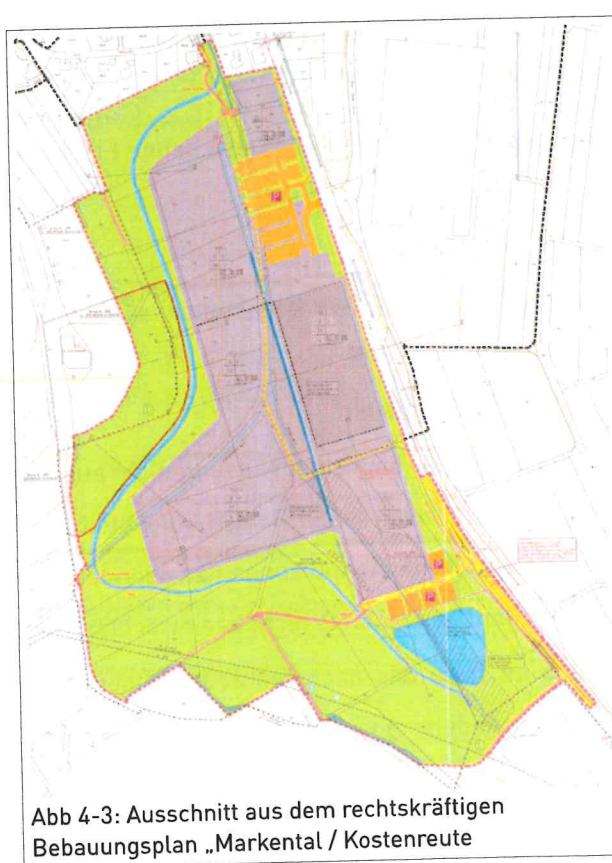


Abb 4-3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Markental / Kostenreute

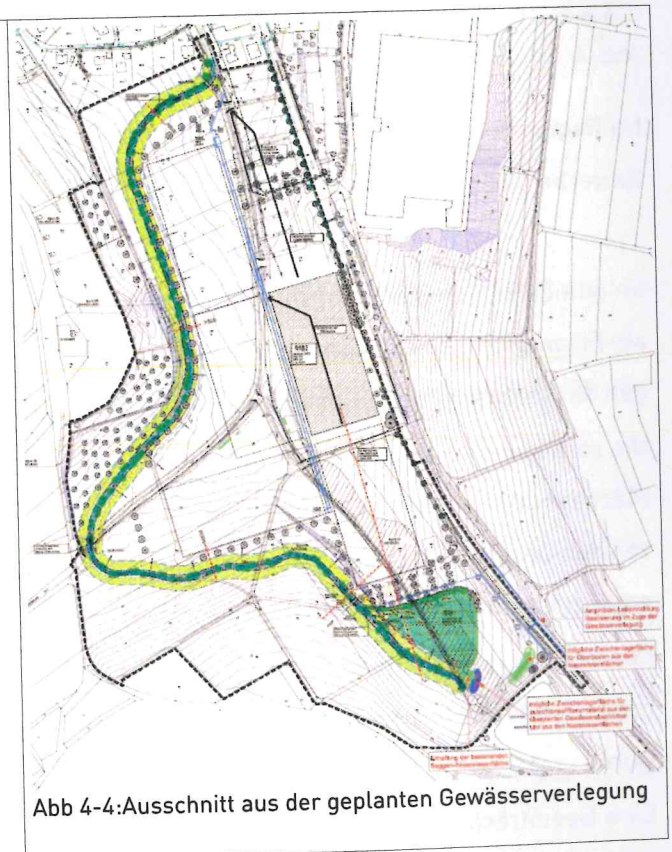


Abb 4-4: Ausschnitt aus der geplanten Gewässerverlegung





Abb 4-5: Ausschnitt aus dem südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes

In diesem Zusammenhang war auch der Bau einer Linksabbiegerspur am südlichen Ortseingang von Tumlingen geplant.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen im südlichen Bereich zusammenhängende Gewerbebauten in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO bis zu einer Höhe von 20 m (GH max. 613,00 m ü.NN) zu, so dass hier zur Erweiterung der Logistik-Einrichtungen Hochregallager errichtet werden könnten.

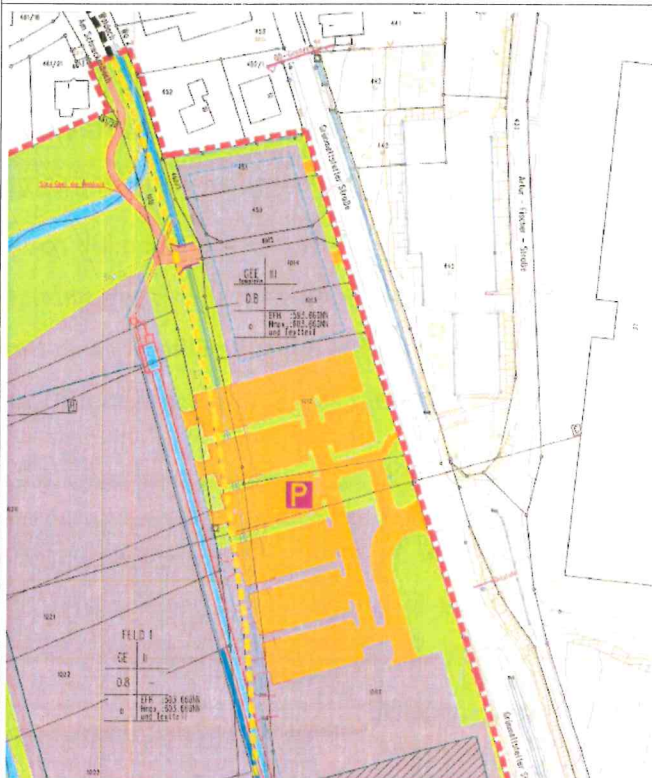


Abb 4-6: Ausschnitt aus dem nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes

In Richtung Norden zur Ortslage hin erfolgt eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf 10 m (GH max. 603,66 m ü.NN).

Auf Höhe der Einmündung in die Klaus-Fischer-Straße sind entsprechend dem Bestand Parkplatzflächen festgesetzt, die über den ursprünglichen Verlauf der Waldach hinaus nach Westen erweitert werden können.

Im Anschluss zur Ortslage ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt.

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

### 4.3.1 Schutzgebiete



Abb. 4-7: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Schutzgebiete vom 08.02.2022

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei FFH-Mähwiesen. Im südlichen Randbereich des Plangebiets verläuft die Glatthaferwiese im Gewann Markental S Tumlingen1 entlang der Kreisstraße K 4702. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Im westlichen Bereich des Gebiets wurde entlang des Schneckenbächles eine Glatthaferwiese feuchter Standorte am Schneckenbächle S Tumlingen kartiert. Diese kann ggf. nicht vollständig erhalten werden. Hierfür wird eine Ersatzfläche an anderer Stelle im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vorgesehen.

Weiterhin ragen drei nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope in das überplante Gebiet. Im Süden liegt innerhalb des Plangebiets ein geschützter Feuchtbiotopkomplex S Tumlingen, 'Schneckenbächle'. Im Westen ragt ein geschütztes Biotop Feldhecken und Steinriegel S Tumlingen am 'St. Hilarius Weg' in das Plangebiet, sowie 2 Steinriegel mit Feldhecken S Tumlingen, 'Hinter dem Berg'.

Ein Eingriff in die Biotope findet nicht statt.



### 4.3.2 Biotopverbund

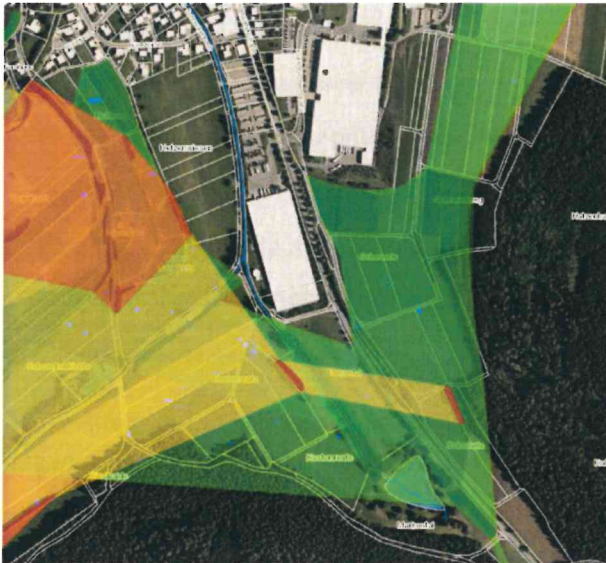


Abb. 4-8: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Biotopverbund vom 08.02.2022

Durch das Plangebiet verläuft ein Biotopverbund mittlere Standorte (Kernfläche, Kernraum, 500 m-Suchraum, 1000 m-Suchraum), ein Biotopverbund trockener Standorte (Kernfläche, Kernraum, 500 m-Suchraum, 1000 m-Suchraum), sowie ein Biotopverbund feuchter Standorte (Kernfläche, Kernraum, 500 m-Suchraum)

Bei einer gewerblichen Bebauung des Plangebietes gemäß den Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes würde der Biotopverbund in diesem Bereich nachhaltig gestört.

Durch die deutliche Reduzierung der gewerblichen Entwicklungsflächen und die offene und naturnahe Gestaltung der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Konfliktsituation auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert. Dazu trägt auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 für die Sondergebietsfläche Photovoltaik bei.

### 4.3.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)



Abb. 4-9: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
HQ 100 vom 08.02.2022

In den nördlichen Bereich des Plangebiets ragt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100. Dieser Bereich betrifft die Parkplatzflächen der Unternehmensgruppe fischer.

Aus diesem Grund werden die bisher in diese Fläche reichenden Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an dieser Stelle reduziert.



#### **4.3.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien**

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Kreisstraße K 4702. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig. Sofern aus Sicherheitsgründen in dieser Anbauverbotsfläche eine Einzäunung erforderlich wird, ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Auf den Bau eines aufgrund der ursprünglich geplanten gewerblichen Erweiterung erforderlichen Linksabbiegers am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann verzichtet werden, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der vorliegenden 1. Änderung wird an dieser Stelle entsprechend reduziert.

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetrieb,
- Parkplatzflächen,
- landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen,
- Fließgewässer.

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

- Kreisstraße K 4702,
- landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen,
- weitere Gewerbeflächen der Unternehmensgruppe Fischer,
- Wohn- und Gewerbebebauung.

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Markental / Kostenreute“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Versorgung eines Gewerbebetriebes und zur Sicherung der Grundversorgung des öffentlichen Stromnetzes mit regenerativen Energien geschaffen werden, der Flächenverbrauch im Talraum durch die Rücknahme von Gewerbeflächen deutlich reduziert und gleichzeitig im bestehenden und bebauten Bereich eine bauliche Nachverdichtung durch die Ausweisung von Gewerbeflächen auf bisher nur als Parkplatz festgesetzten Bereichen ermöglicht werden.



## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Die Unternehmensgruppe fischer hat ihr Konzept der betrieblichen Entwicklung in der letzten Zeit grundlegend überarbeitet. Anstelle von vermehrtem Flächenverbrauch am Standort steht die bauliche Entwicklung in die Höhe im Vordergrund.

Dies zeigt sich z.B. durch den Bau des Parkhauses an der Klaus-Fischer-Straße und den Neubau des mehrgeschossigen Kunden- und Schulungsgebäudes. Damit kann auf einen Großteil der geplanten Flächeninanspruchnahme in der Talaue verzichtet werden.

Gleichzeitig soll unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels und der Nutzung regenerativer Energien möglichst viel Strom regional und naturverträglich erzeugt werden.

Außerdem steht aus aktuellem Anlass die Erzeugung regionaler Energien und damit die Einleitung von Maßnahmen, die eine weitere Unabhängigkeit von internationalen Energiemärkten vorbereiten, in unbedingtem Fokus. Deshalb verzichtet die Unternehmensgruppe fischer auf einen Großteil der bereits genehmigten Entwicklungsflächen für Gewerbe und plant anstelle dessen im südlichen Teil des Plangebiets den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanalage auf zwei zusammenhängenden Standorten (Flst. Nr. 998 – Westen und Flst. Nr. 982 – Osten).

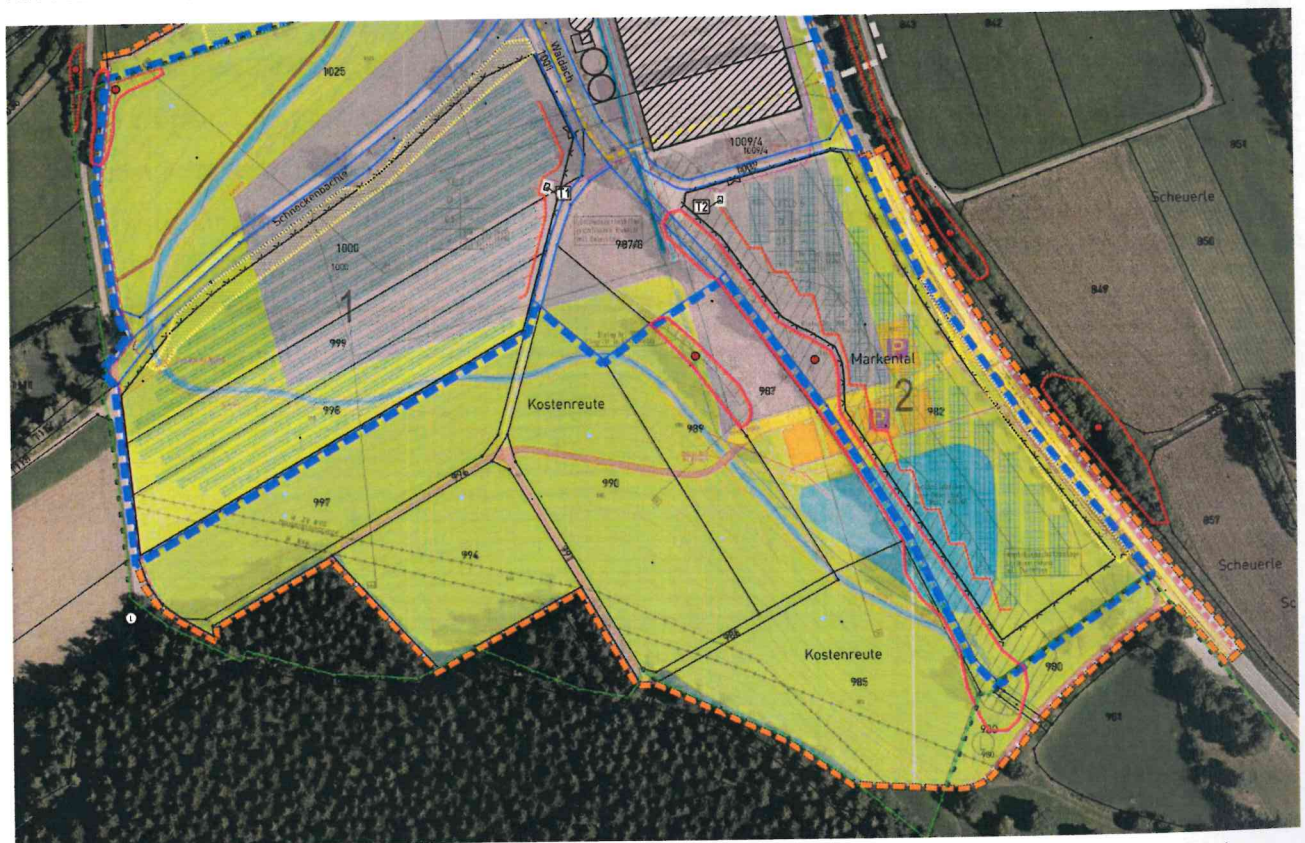


Abb. 6-1: südlicher Teil des rechtskräftigen BBP „Markental / Kostenreute“, überlagert mit den geplanten PV-Flächen



Überplant werden hierbei 18.630 m<sup>2</sup> genehmigte Gewerbefläche, die künftig als Sondergebiet (SO) Photovoltaik genutzt werden soll. Außerdem werden 19.300 m<sup>2</sup> bisherige Flächen für die Landwirtschaft, geplante Flächen für die Gewässerverlegung, für Parkplätze mit Zufahrten und für Retentionsmulden durch die Photovoltaikanlagen überplant.

Geplant sind aufgeständerte Anlagen in Reihen (Abstand der Reihen ca. 3,0 m) mit einer Leistung von insgesamt ca. 4.200 kWp. Der erzeugte Strom wird während den Betriebszeiten von der Unternehmensgruppe fischer genutzt, angestrebt wird eine Eigenverbrauchsrate von ca. 67%. An Wochenenden und Feiertagen wird der erzeugte Strom in das regionale Netz eingespeist und steht damit der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Flächen zwischen und unter den Modulen werden als artenreiche Wiesenflächen angesät und extensiv bewirtschaftet, ggf. in Kombination mit einer extensiven Beweidung. Niederschlagswasser gelangt von den Modulflächen linear breitflächig auch unter die Module, so dass eine ausreichende Wasserversorgung der Wiesen auch unter den Modulen gewährleistet ist. Die Randbereiche werden so gestaltet, dass nicht mehr Niederschlagswasser in die Vorflut gelangt als bisher auch durch die landwirtschaftliche Nutzung. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



Abb. 6-2: Ausschnitt aus dem südlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs

Die erforderlichen Trafostationen und Nebenanlagen dürfen auf den Sondergebietsflächen für die PV-Anlage errichtet werden oder können auch bei Bedarf auf den Gewerbeflächen von Flst.Nr. 1009/4 errichtet werden. Sie werden so angeordnet, dass eine unmittelbare Einspeisung in die Werksanlagen möglich ist und auch nur kurze Anschlusswege an das öffentliche Netz entstehen.



Eine Zufahrt zu den PV-Flächen und insbesondere zur Trafostation ist nur zu Wartungszwecken erforderlich. Mitarbeiterparkplätze und Werkszufahrten in diesem Abschnitt sind nicht mehr vorgesehen, deshalb kann auf die ursprünglich geplante Linksabbiegerspur an diesem Standort verzichtet werden.

Die PV-Anlage wird eingezäunt, die Zaunaufbau wird jedoch so gestaltet, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Reptilien weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet ist.

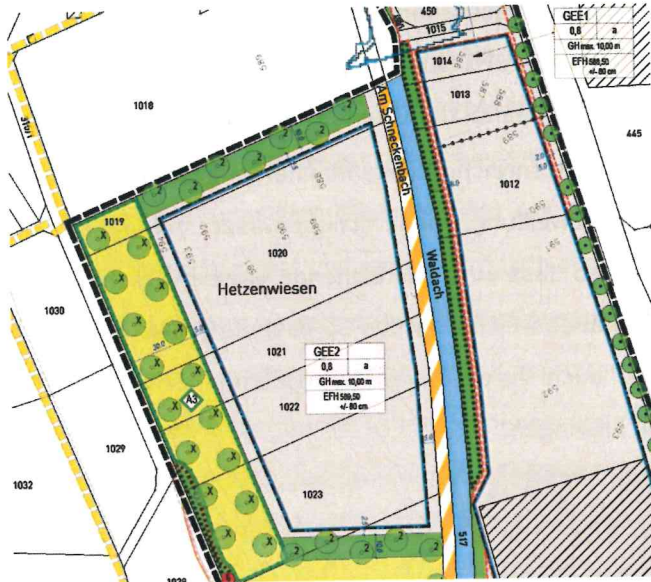


Abb. 6-3: Ausschnitt aus dem nordwestlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs mit verbliebener Entwicklungsfläche als GEE

Der Anteil zusätzlicher Gewerbeflächen wird deutlich reduziert, es verbleibt nur noch eine Neuausweisung westlich der Waldach auf einer Fläche von ca. 15.300 m<sup>2</sup>. Diese kann jedoch nur erschlossen und entwickelt werden, wenn durch die Unternehmensgruppe fischer eine Zufahrt über das eigene Betriebsgelände (Flst. 1009, 1012 oder 1013) einschließlich Brückenbauwerk und erforderlicher Wasserrechtlicher Genehmigung hergestellt wird. Derzeit ist eine bauliche Entwicklung an diesem Standort nicht vorgesehen. Der potenzielle Standort ist durch Festsetzungen der Grünordnung im Norden, Süden und Westen einzugrünen.

Aufgrund der erst langfristig (> 5 Jahre) überhaupt möglichen Entwicklung dieser Fläche wird derzeit auf eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung dieses Bereichs verzichtet.

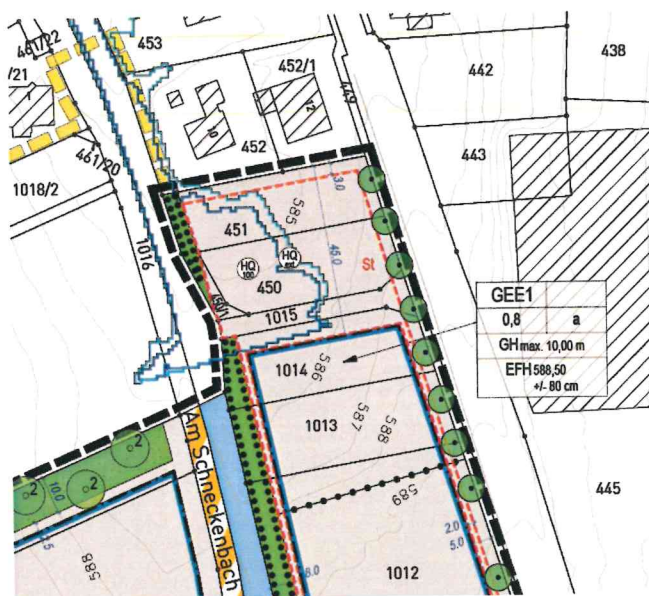


Abb. 6-4: Ausschnitt aus dem nördlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs mit den HQ100-Flächen

Die bestehenden und bebauten Gewerbeflächen bleiben unverändert bestehen, die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet (GE) und das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE1) werden nahezu unverändert übernommen.

Jedoch müssen die Baugrenzen im nördlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Lage in potenziellen Überflutungsflächen im HQ100-Fall zurückgenommen werden.





Abb. 6-5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BBP „Markental / Kostenreute“ mit den festgesetzten Parkplatzflächen



Abb. 6-6: Ausschnitt aus dem BBP-Entwurf mit den künftigen Darstellung als gewerbliche Baufläche

Etwa 7.400 m<sup>2</sup> der Parkplatzflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden künftig als Gewerbeflächen dargestellt, so dass eine bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich ermöglicht wird.

Da dieser Bereich aktuell bereits vollständig als befestigte Parkplatzfläche genutzt ist und baulicher Veränderungen aktuell nicht vorgesehen sind, wird derzeit auf eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung in diesem Teil des Plangebietes verzichtet.

Im Plangebiet wurde zwischenzeitlich ein zweiter Löschwasserbehälter auf Basis anderer Rechtsverfahren genehmigt. Als Ausgleich hierfür wird ein zwischenzeitlich funktionsloses Brückenbauwerk einschließlich Uferbefestigung an der Waldach bei gkm 23+775 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zurückgebaut. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind in den nachfolgenden Kapiteln 7 und 8.2 erläutert.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gesichert. Die Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen zur äußeren Erschließung erforderlich.

Die innere Erschließung ist durch den Bestand sichergestellt, eine gewerbliche Nutzung der Teilfläche westlich der Waldach ist nur möglich, wenn entsprechende Zufahrten einschließlich Brückenbauwerk über das private Werksgelände hergestellt werden.

Auf den ursprünglich geplanten Linksabbieger kann verzichtet werden.



### 6.3 Ver- und Entsorgung

Für die bestehenden Gewerbeflächen zwischen der Waldach und der K 4702 (Grünmettstetter Straße) werden keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Gleiches gilt für den bisher nur als Parkplatzfläche und künftig auch als Gewerbefläche zulässigen Bereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der östlich der Waldach liegt.

Die verbleibende eingeschränkte Gewerbefläche westlich der Waldach kann erst in Verbindung mit dem erwähnten neu zu errichtenden Brückenbauwerk über das Betriebsgelände der Unternehmensgruppe Fischer erschlossen werden. Die hierzu erforderlichen Untersuchungen und Planungen erfolgen erst zu gegebener Zeit.

## 7. Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 7.1.1 Maßnahme A1: Gewässerrandstreifen

Auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 987/3 wird die Ackernutzung entlang des Gewässers auf einem Streifen von mindestens 10,0 m zurückgenommen. In diesem Bereich werden Überflutungsflächen und Feuchtbiotope modelliert. Insbesondere sollen Schilf- und Röhrichtflächen entstehen, die als Puffer gegen Nährstoffeinträge in das Gewässer dienen. Diese Strukturen tragen so gleichzeitig zu einer Verzögerung des Wasserabflusses bei Starkregen bei.

### 7.1.2 Maßnahme A2: Entwicklung Magerwiese

Entlang des Gewässerrandstreifens am Schneckenbächle auf Flurstück Nr. 1000 ist ein schmaler Streifen als FFH-Mähwiese erfasst. Dessen Erhaltung kann aufgrund der geplanten Modellierung von Retentions- und Überflutungsflächen nicht gewährleistet werden, deshalb werden Ersatzflächen auf Flurstück Nr. 1025 als Magerwiesen entwickelt. Diese Ersatzfläche ist leicht südexponiert und steht im Anschluss an weitere bereits kartierte FFH-Mähwiesenflächen auf den nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 1027.

### 7.1.3 Maßnahme A3: Entwicklung Streuobstbestand

Vorgesehen ist der Aufbau eines Streuobstbestandes im Anschluss an bestehende Obstbäume oberhalb der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche westlich der Waldach. Neben der Stärkung der ökologischen Wertigkeit soll der Aufbau des Bestandes auch der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche dienen. Die Maßnahme soll aber erst dann vollständig umgesetzt werden, wenn eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche absehbar ist.

#### **7.1.4 Maßnahme A4: Amphibienleiteinrichtung**

Die am südlichen und südöstlichen Rand zur Kreisstraße K 4702 abgegrenzte Maßnahmenfläche A4 erfolgt im Vorgriff auf die geplante Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen im Umfeld des Tumlinger Sees. Das Schutzkonzept für die Amphibienpopulation soll als Ersatzmaßnahme E2 im Zusammenhang mit dem 4-spurigen Ausbau der B 28 (Stuttgarter Straße) in Freudenstadt realisiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf grenzt die hierfür benötigten Flächen zur Herstellung der Querungen und Leiteinrichtungen sowie zur Herstellung zusätzlicher Biotopstrukturen ab.

#### **7.1.5 Maßnahme A5: Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A5 werden Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle durchgeführt durch Beseitigung des Sohlverbau, Gewässeraufweitungen, abschnittsweise Uferabflachung und punktuelle Pflanzung einzelner gewässerbegleitender Baum- und Strauchgruppen. Insgesamt handelt es sich um eine Gewässerstrecke mit ca. 275 m Länge, davon wurden bereits ca. 75 m gemäß den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes umgestaltet.

Dies soll nun auf der verbleibenden Gewässerstrecke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchgeführt werden und wird als Ausgleich für die langfristige Entwicklung der Gewerbefläche GEE 2 herangezogen.

## **8. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **8.1 Umweltbericht und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Die Bebauungsplan-Änderung soll nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit ist die Erarbeitung eines Umweltberichts mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im vorliegenden Fall im Grundsatz nicht erforderlich.

Jedoch basiert das Ausgleichskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Markental / Kostenreute“ ganz wesentlich auf der ursprünglich genehmigten Gewässerverlegung von Waldach und Schneckenbächle und den im Gewässerumfeld vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, sowie der Entwicklung von großen zusammenhängenden Streuobstbeständen in den Hangflächen unterhalb der St. Hilariuskapelle.

Nachdem dieses Konzept nun aufgrund der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht realisiert werden kann, kann bezüglich Eingriff und Ausgleich nicht auf bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen verwiesen werden.

Deshalb wird im vorliegenden Fall trotz Verfahren nach § 13a BauGB zusammen mit den Ausführungen zu den Umweltbelangen eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet. Bei der Bilanzierung wird dabei der tatsächliche Bestand zugrunde gelegt und nicht der fiktive Zustand, der gemäß rechtskräftigem Be-



bauungsplan zulässig wäre.

Da kurzfristig nur eine Realisierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen ist, die bestehenden Gewerbe- und Parkplatzflächen bereits vollständig baulich genutzt sind und die zusätzliche eingeschränkte Gewerbefläche (GEE 2) erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt überhaupt in Angriff genommen werden soll, erfolgt bezüglich der Bilanzierungen eine Aufteilung in die betreffenden Teilbereiche und dementsprechend auch eine Differenzierung bezüglich der Realisierungszeiträume für die jeweils erforderlichen und zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen.

*Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist den Unterlagen beigelegt.*

## 8.2 Maßnahmenkonzept der Grünordnung

Durch Reduzierung des Geltungsbereichs auf das unbedingt erforderliche Maß werden überplante Bereiche wieder ohne Einschränkung der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Insgesamt reduziert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 7,973 ha von 22,336 ha auf nunmehr 14,363 ha.

Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotopie bleiben vollständig erhalten, ebenso der gewässerbegleitende Gehölzbestand. Es sind keinerlei Eingriffe in diese Bereiche zulässig, die zusätzlichen Sondergebietsflächen für Photovoltaik halten einen ausreichenden Abstand zu diesen Strukturen ein.

Entlang des landwirtschaftlichen Weges vom Schneckenbächle entlang der Waldach in Richtung Ortslage wird eine wegbegleitende Baumreihe gepflanzt.

Die PV-Module halten einen Abstand von mindestens 10,0 m vom Gewässergrundstück ein. Die aufgeständerten Module werden mittels Stahlpfosten ohne weiteres Fundament im Untergrund befestigt, die unterliegenden und zwischen den Modulreihen liegenden Flächen werden als extensive und blütenreiche Wiesenflächen ohne Düngung hergestellt. Vorgesehen ist eine zweimalige Mahd/Jahr in Verbindung mit Abräumen des Mähgutes, wobei der erste Schnitt erst nach dem 20. Juni erfolgt. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Flächen möglich.

Zum Schutz der Anlagen wird eine Einzäunung erforderlich, diese ist jedoch so herzustellen, dass eine dauerhafte Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien gewährleistet ist.

Zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser von den Modulflächen werden Mulden in kaskadenförmiger Anordnung angelegt. Diese werden so gestaltet, dass sie als zusätzliche Lebensräume und Leitlinien für Amphibien zur Verfügung stehen, dazu gehört auch die Verwendung von geeignetem Saatgut für diese wechselfeuchten Standorte.

## 8.3 Gewässerentwicklungsplan

Der Gewässerentwicklungsplan schlägt für den betroffenen Abschnitt des Schneckenbächles die Beseitigung des Sohlverbaus, Gewässeraufweitungen und abschnittsweise Uferabflachungen vor und damit auch die Schaffung eines leicht mäandrierenden Verlaufs durch Eigendynamik.

Zusätzlich sollen punktuell weitere gewässerbegleitende Baum- und Strauchgruppen angepflanzt werden. Durch die im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf abgegrenzten Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser entlang des Gewässerrandstreifens am Schneckenbächle (abschnittsweise Uferabflachungen etc.) und den zusätzlich vorgesehenen Pflanzgeboten kann diesen Vorgaben gefolgt werden. Sofern gemäß den noch ausstehenden Ergebnissen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung weiterer Ausgleichsbedarf entsteht, kann dieser durch den Rückbau des Sohlverbaus in diesem Abschnitt kompensiert werden.

#### **8.4 Landschaftsbild**

Der bisher gültige Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung mit großvolumigen gewerblichen Baukörpern im gesamten Talraum einschließlich dem Bau von Hochregallagern mit einer Höhe von bis zu 20 m. Demgegenüber wird im Zuge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Fläche sowohl in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen als auch in Bezug auf deren Ausdehnung vorgenommen.

Die geplanten stationären Freiflächen-PV-Anlagen weisen eine Höhenbeschränkung auf maximal 3,50 m auf und sind in Ost-West-Richtung bzw. nach Süden ausgerichtet. Durch die geplante Baumreihe und die geplanten Ergänzungspflanzungen am Schneckenbächle wird eine zusätzliche Eingrünung und sichtverstellende Wirkung erreicht.

Als Vorbelastung ist dabei auch die Bestandsbebauung mit den zugehörigen Parkplätzen im Talraum zu nennen.

#### **8.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Artenschutzrechtlichen Begehungen erfolgen in der Zeit zwischen Ende Februar bis Anfang Juni in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Außerdem wird auf die Erkenntnisse des örtlichen privaten Naturschutzes zurückgegriffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn bei der Baustelleneinrichtung auf den Gewässerverlauf der Bäche und deren Begleitvegetation Rücksicht genommen wird und angrenzende Flächen der Schutzgebiete während der Baumaßnahmen vor Betreten und Befahren geschützt werden. Gegebenenfalls sind Biotop und als FFH-Magerwiesen kartierte Flächen mit Flatterband oder Bauzäunen abzugrenzen. Im gegebenen Fall ist eine Einweisung des Personals durchzuführen.

Als weitere Maßnahmen werden Regelungen für Beleuchtungsanlagen zum Schutz von Insekten aufgenommen und Regelungen bezüglich der zulässigen Zeiten für Gehölzrodungen aufgenommen.



## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebiet wird zum einen ein Gewerbegebiet (GE) sowie zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE1 und GEE2) festgesetzt. Zulässig sind hier nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind in allen Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird zur Errichtung der Freiflächen Photovoltaikanlagen ein Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind hier bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und die zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzungen

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) wird bei 10,0 m festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des bisher geltenden Bebauungsplanes für die siedlungsnahe bauliche Nutzung. Für geplante Solaranlagen auf Flachdächern werden Überschreitungen bis zu 2,0 m zugelassen, wenn diese mindestens 2,50 m vom Dachrand abrücken, so dass sie bezüglich der Gesamtgebäudehöhe nicht störend in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung bzw. im Bereich der noch nicht überbauten Flächen am gemittelten Bestandsgelände und ist deshalb in m ü.NHN als absoluter Wert festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen wird gemäß Planeintrag auf 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt, so dass die Anlagen im Talraum bezüglich der Höhenlage nicht übermäßig störend in Erscheinung treten.

Für erforderliche Betriebsgebäude, Transformatoren oder Wechselrichterstationen wird eine maximale Höhe von 5,0 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

## **9.2.2 Grundflächenzahl**

Für alle Gewerbegebiete wird die die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine, der Nutzungsart entsprechende großzügige Bebauung der Fläche.

Für die Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit ist in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche für erforderliche Trafostationen und Aufstellflächen gewährleistet, dass auch die Gesamtfläche der zulässigen Solarmodule ein landschaftsverträgliches Maß nicht übersteigt.

## **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

### **9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Für alle Gewerbegebiete gilt die abweichende Bauweise. Dies ermöglicht auch Gebäudelängen über 50 m, wie sie bei gewerblicher Nutzung regelmäßig benötigt werden.

### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass der erforderliche Abstand zum Fahrbahnrand der K 4702 eingehalten wird und eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Natur sichergestellt wird.

## **9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze**

### **9.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

Im Bereich aller Gewerbegebiete sind Stellplätze, Garagen und Carport nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zudem sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen für Stellplätze festgesetzt, um eine Flexibilität auf den Grundstücken sicherzustellen und Ausnahmeanträge außerhalb der überbaubaren Fläche zu vermeiden.

Im Bereich des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind Garagen, Carports und Stellplätze aufgrund des Nutzungszweckes grundsätzlich nicht zulässig.

### **9.4.2 Flächen für Nebenanlagen**

Im Bereich aller Gewerbebetriebe werden Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie um eine gewisse Flexibilität in der Hochbauplanung und der Ver- und Entsorgung des Gebietes zu ermöglichen, in den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Dies betrifft insbesondere die Standorte der Löschwasserversorgung im südwestlichen Teil der Gewerbeflächen.



Im Sondergebiet Photovoltaik sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch können Zäune auch außerhalb zugelassen werden, wenn sie von Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Damit wird sicherheits- und anlagentechnischen Vorgaben Rechnung getragen.

#### **9.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um die Nutzung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: landwirtschaftliche Wege, ausgewiesen. Es handelt sich in der Regel um bestehende Wege. Die Gestaltung und Einteilung der Verkehrsflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

#### **9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Freileitungen nicht zulässig sind. Die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Einrichtungen sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden

#### **9.7 Ableitung von Oberflächenwasser**

Diese Regelung betrifft vor allem die neu vorgesehenen Sondergebietsflächen für PV-Anlagen. Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Mulden und Rückhalteflächen zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen.

#### **9.8 Private Grünflächen**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden im Bereich des Eingeschränkten Gewerbebetrieb GEE2, sowie an den Gewässerrandbereichen der Waldach und des Schneckenbächles, sowie im Anbauverbot der Grünmettstetter Str. K 4702 private Grünflächen festgesetzt.

Diese sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. In den Gewässerrandbereichen sind zur Aufwertung der Biotopflächen auch Maßnahmen zur Biotopgestaltung zulässig.

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

Zum Schutz der Gewässer und seiner vorhandenen Vegetationsstrukturen wird an den beiden Fließgewässern Waldach und Schneckenbächle ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m festgesetzt. Hier dürfen keine baulichen Anlagen erstellt oder Geländeauffüllungen vorgenommen werden. Renaturierungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind in Abstimmung der zuständigen Fachbehörden zulässig.

## **9.10 Flächen für die Landwirtschaft**

Um den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sicherzustellen, sind hierzu im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese können jedoch durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Nutzung eingeschränkt sein.

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

### **9.11.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

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 um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Einhaltung von Rodungszeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln und Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung und Bewirtschaftung der Vegetationsflächen im Sondergebiet „Photovoltaik“.

### **9.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft**

Um den Eingriff in die Natur auszugleichen werden weitergehende Festsetzungen und Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

So sind die Vegetationsflächen zwischen und unter den Photovoltaik-Modulreihen als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine ein- bis bis zweimalige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 20. Juni erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Die Wiesenflächen im Bereich der westlichen Sondergebietsfläche sind in der Entwicklungsphase (Aushagerung, ca. 3 Jahre) bis zu 3-mal/Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Durch den Nährstoffentzug ohne weitere Düngemaßnahmen soll die Entwicklung eines blütenreichen Wiesenbestandes beschleunigt werden. Mit dieser Regelung soll zum einen eine verträgliche Einbindung in die Landschaft durch blütenreiche Wiesenflächen erreicht werden und zum anderen vor allem das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel und damit die ökologische Vielfalt im Gebiet gestärkt werden.

Außerdem werden deshalb folgende Maßnahmen festgesetzt:



### **Ausgleichsmaßnahme A1**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A1 sind die vorhandenen Ackerflächen in artenreiches extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Zusätzlich sind in diesem Bereich Überflutungsflächen und Feuchtbiotope herzustellen. Diese sind als Schilf- und Röhrichtflächen zu entwickeln, die als Puffer gegen Nährstoffeinträge in das Gewässer dienen.

### **Ausgleichsmaßnahme A2**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A2 auf Flurstück Nr. 1025 sind durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen Magerwiesen zu entwickeln, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) entsprechen. Damit werden Ersatzflächen für den möglicherweise entfallenden Mähwiesenstreifen entlang des Schneckenbächle geschaffen.

#### **Maßnahmenkonzept:**

- Mahd künftig maximal zweimal im Jahr gemäht, wobei die Mähzeitpunkte und sonstigen Bewirtschaftungsmaßnahmen an denen der nördlich angrenzenden FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 1027 zu orientieren sind.
- Während der Entwicklungsphase (ca. 2 bis 5 Jahre bis zum Zielbestand „Magere Flachland-Mähwiese“) ist jedoch eine Düngung der Wiesenflächen nicht zulässig.
- Bei Bedarf können die Bewirtschaftungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden, um den Zielzustand zu erreichen.

### **Ausgleichsmaßnahme A3**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A3 ist ein zusammenhängender Streuobstbestand zu entwickeln, wenn eine bauliche Nutzung der Gewerbefläche GEE 2 absehbar ist. Damit soll zum einen eine landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen sichergestellt werden und zum anderen der in Teilen vorhandene Streuobstbestand gestärkt und weiterentwickelt werden.

### **Ausgleichsmaßnahme A4**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A4 ist die Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen und die Gestaltung zusätzlicher Biotopstrukturen als Ersatzmaßnahme E2 im Zusammenhang mit dem 4-spurigen Ausbau der B 28 (Stuttgarter Straße) in Freudenstadt zulässig.

Mit der Abgrenzung dieser Fläche soll diese geplante Maßnahme bereits im Vorfeld bauplanungsrechtlich gesichert werden.

### **Ausgleichsmaßnahme A5**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A5 werden Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle gemäß dem Gewässerentwicklungsplan durchgeführt.

#### **9.12 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen zur Neupflanzung und zur Erhaltung von Gehölzen getroffen:

##### **9.12.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume**

Es soll eine wegbegleitende Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen angelegt werden, die zu einer landschaftlichen Einbindung der PV-Flächen beiträgt und gleichzeitig zu einer Aufwertung der Erholungsfunktion entlang dieses regelmäßig von Spaziergängern genutzten Weges führt.

##### **9.12.2 Pflanzgebot klein- bis mittelkronige Laubbäume**

Durch diese Festsetzung soll eine lockere Eingrünung der geplanten Gewerbeflächen sichergestellt werden.

##### **9.12.3 Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen**

Hierdurch sollen bestehende Gehölze am Schneckenbächle ergänzt werden, die so zu einer Beschattung und Kühlung des Fließgewässers beitragen. Gleichzeitig dient die Pflanzung der zusätzlichen Eingrünung der geplanten PV-Flächen.

##### **9.12.4 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäumen**

Diese hochstämmigen Obstbäume sind im Zusammenhang mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme A3 in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

##### **9.12.5 Pflanzbindungen für Einzelbäume, sonstige Gehölze und Biotopstrukturen**

Mit der Abgrenzung und Darstellung dieser Standorte und Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Erhaltung wertgebender Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt, so dass Eingriffe in den Bestand auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

##### **9.12.6 Übersicht der Zuordnung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung):**

Gemäß Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan können die durch den Bebauungsplan zugelassenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den zu erwartenden Beeinträchtigungen ist nachfolgend dargestellt:



Maßnahme / Eingriff	SO Photo-voltaik	GEE 2	GEE1 1 (Bestand)	GE (Bestand)	Verkehr (Bestand)	Umsetzung der Maßnahme
A1 - Umwandlung Acker in Grünland und Maßnahmen am Gewässerrandstreifen	X		---	---	---	2022/2023
A2 - Entwicklung einer Magerwiese	X		---	---	---	ab 2023
A3 - Entwicklung Streuobstbestand		X	---	---	---	im Jahr vor Beginn der Erschließung
A4 - Fläche zur Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen	<i>Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme E2 im Zusammenhang mit dem 4-spurigen Ausbau der B 28 (Stuttgarter Straße) in Freudenstadt</i>					n.n.
A5 - Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle gemäß Gewässerentwicklungsplan von Gkm 0+000 bis 0+275 auf einer Teilstrecke von ca. 200 m		X	---	---	---	spätestens im Jahr vor Beginn der Erschließung bzw. bereits im Vorgriff
Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1)	X		---	---	---	2022/2023
Pflanzgebot klein- mittelkronige Laubbäume (2)		X	---	---	---	im Jahr vor Beginn der Erschließung
Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung (3)	X		---	---	---	2022/2023

### 9.13 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Da eine Erschließung der Gewerbeflächen westlich der Waldach nur zulässig ist, wenn eine verkehrliche Erschließung über die Flurstücke 1009, 1012 oder 1013 erfolgt und wenn auch die sonstige Erschließung gesichert ist, wird eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Eingriffe in die Waldach werden minimiert, da bei einem ggf. erforderlichen Brückenneubau ein Bestandsbrücke auf Höhe von Flurstück Nr. 1015 rückzubauen ist. Da eine konkrete Planung derzeit nicht vorliegt, kann eine dann erforderliche geringfügige Anpassung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

Mit der Rückbauverpflichtung für die PV-Anlage nach Aufgabe der Nutzung wird klargestellt, dass diese Flächen nur zeitlich befristet der Landwirtschaft nicht zur Verfügung stehen und dass eine anderweitige bauliche Folgenutzung nicht zulässig ist.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachform und Dachneigung

Für das gesamte Gewerbegebiet (GE und GEE) ist die Wahl der Dachform frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bauweise umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

### 10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

Da insbesondere im Bereich von Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technischen Anlagen erforderlich sind, dürfen diese auf einer Grundflächen von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude die festgesetzte Dachfläche um bis zu 3,0 m überschreiten.

### 10.3 Fassaden und Dachgestaltung /Gestaltung der Solarmodule

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Außerdem wird für den Bereich der Sondergebietsfläche festgelegt, dass zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die angrenzende Umgebung (Landschaftsbild und Kreisstraße ausschließlich Solarmodule zu verwenden sind, die mit einer Antireflexionsschicht versehen sind.

### 10.4 Werbeanlagen

Da sich das Plangebiet in exponierter Lage bzw. im Umfeld von Bestandsbebauung in Ortsrandlage befindet, werden restriktive Festsetzungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen getroffen, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten waren.

### 10.5 Gestaltung der unbebauten Fläche

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Gewerbegebiete als Grünflächen anzulegen sind.

Für die unbebauten und unbefestigten Freiflächen der Sondergebietsfläche gelten weitergehende Regelungen zur Entwicklung artenreicher Wiesenflächen.



## 10.6 Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung\*herzustellen, sofern keine anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen. Außerdem sind wie schon im bisher geltenden Bebauungsplan geregelt, zur Beschattung und Durchgrünung der Stellplatzflächen über die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil hinaus zusätzliche hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

## 10.7 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen dem privaten und öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt (mit Abstandsregelung) zugelassen.

Für die Sondergebietsflächen im Übergang zum Außenbereich werden weitergehende Regelungen getroffen, die zum einen die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen betreffen und zum anderen die Einhaltung von Bodenabständen, um die Durchgängigkeit für Reptilien und Kleinsäuger dauerhaft zu gewährleisten.

## 10.8 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind Müllstandplätze und Standorte für Recyclingbehälter möglichst in die Gebäude zu integrieren. Bei Freistellung sind sie mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.

## 10.9 Stützmauern und Geländemodellierungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Regelungen für Stützmauern und Geländemodellierungen getroffen. Deshalb sind für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen nur zulässig bis 1,50 m Höhe, an diese können weitere Bereiche angeböschet werden. Außerdem sind Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gehwegen einzuhalten.

Im Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung mit Ausnahme von Erdbewegungen zur Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, verzögerten Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie Stützmauern nicht zulässig. Diese Regelung dient dem Schutz des Landschaftsbildes im Übergang zur freien Landschaft.

### 10.10 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Die Anbindung der Gewerbebetriebe erfolgt heutzutage fast ausschließlich über Datenleitungen oder evtl. über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

## 11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.05.2022
2. Umweltbeitrag mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich von 24.05.2022

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.08.2022

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 23.08.2022

  
.....  
Annick Grassi (Bürgermeister)

