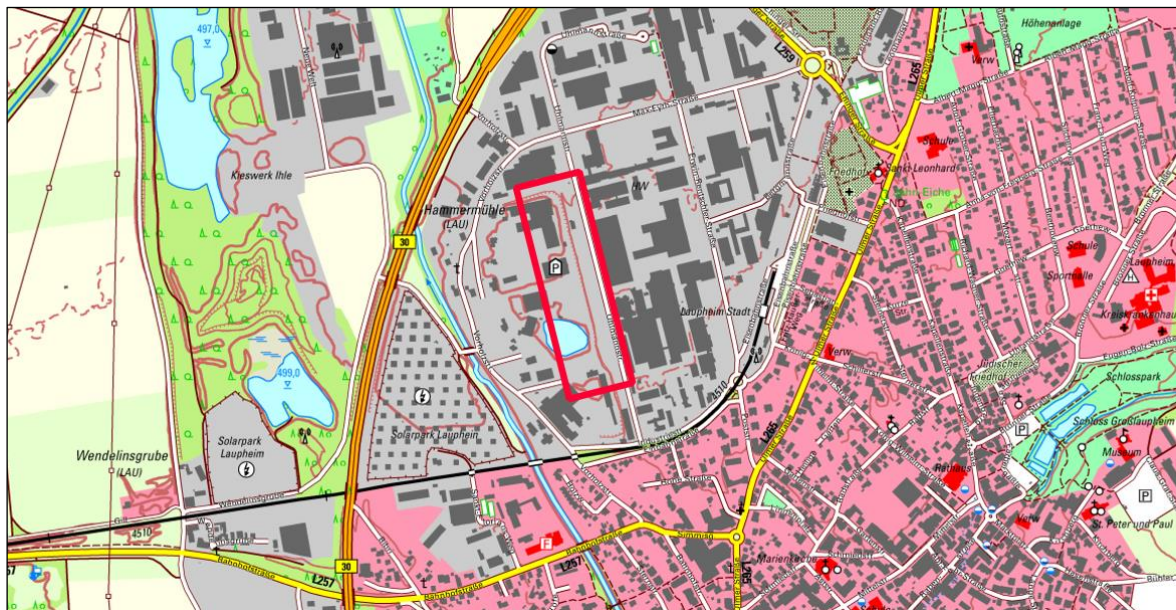


Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024](#) (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

VERFAHRENSVERMERKE

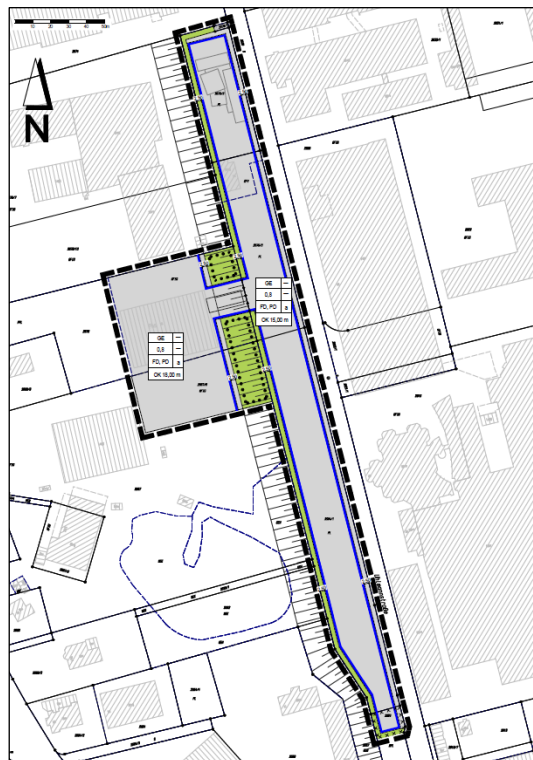
1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 10.10.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12. und 21.09.2022 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2022 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12. und 21.09.2022 bis zum 25.11.2022 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 06.05.2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2024 bzw. 16.04.2024 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 15.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Laupheim öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2024 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 12.03.2024 bzw. 16.04.2024 bis zum 15.07.2024 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 23.09.2024 den Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.03.2024 bzw. 17.07.2024 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.2024

Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 17.07.2024



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in öffentlicher Sitzung am **23.09.2024** als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.03.2024**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom **12.03.2024** und dem textlichen Teil in der Fassung vom **17.07.2024** jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom **17.07.2024**.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch **Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)**
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **17.07.2024** sowie der Planzeichnung in der Fassung vom **12.03.2024**, dem Gemeinderatsbeschluss vom **23.09.2024** zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den **.....**.2024

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.____.2024 in Kraft.

Laupheim, den _____.____.2024

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen sowie die unter § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Die unter § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik	Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren / Matratzen	(Schnitt-)Blumen
Bücher	Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte	Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz
Glas / Porzellan / Keramik	Haushaltswaren (Hausrat)
Kinderwagen	Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe, Lederwaren	Spielwaren und Bastelbedarf
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	Teppiche (Einzelware)
Uhren / Schmuck	Waffen / Jagdbedarf / Angeln
Zeitungen / Zeitschriften	

nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Parfümeriewaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und „großteilige“ Getränke)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,8).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (Oberkante OK)

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (geneigte Dächer: First; Flachdächer: Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt und darf 15,00 m bzw. 18,00 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.3.1 abweichende Bauweise (a) [§ 22 (4) BauNVO]

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die privaten Grünflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.5.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung“ festgesetzt.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen werden.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Rodung Gehölze: Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Rodung außerhalb der genannten Zeit sind die Gehölze regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- A1: Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind im Winterhalbjahr vor Rodung des östlichen Heckenstreifens zwei künstliche Nisthilfe für den Grauschnäpper (Halbhöhle) im angrenzenden Gehölzbestand fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Allgemeine Maßnahmen

- Bei Gebäuden mit großen Glasfassaden sind Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen.
- Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.
- Hinsichtlich der künftigen Freiflächen- und Grünplanung im Gebiet wird aus klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten ein möglichst hoher Anteil an bepflanzten oder extensiv genutzten Grünflächen und Pflanzungen angeregt (§ 1 (6) BNatSchG). Die Erhaltung von bestehenden Gehölzen und Grünflächen sowie die Anlage von (möglichst extensiven) Dachbegrünungen (ggf. in Kombination mit PV-Anlagen) wird empfohlen. Es sollte lediglich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zur Verwendung kommen.

1.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.6.3 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.6.4 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.6.5 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2.700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist **untersagt**.

Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

1.7 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zugehörige Pflanzliste ist unter Ziff. 2.1 zu finden.

1.7.1 Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen. Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (s. Ziff. 2.1) zu pflanzen.

1.7.2 Pflanzgebot 2 (PFG2): Baumpflanzungen an Stellplätzen

Werden Stellplätze als offene Stellplätze angelegt, so ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (s. Ziff. 2.1) zu pflanzen.

1.8 Pflanzenerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Im zeichnerischen Teil werden Erhaltungsgebote für Vegetationsbestände festgesetzt. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind insbesondere in diesen Bereichen die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

1.8.1 Pflanzenerhaltungsgebot

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Vegetationsbestände sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste (s. Ziff. 2.1) zu ersetzen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.9.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel des höchsten und niedrigsten Höhenwerts der angrenzenden Erschließungsstraßen horizontal zur jeweiligen Grundstückslänge bzw. -breite gemessen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländebeziehungen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.10 Sonstige Festsetzungen

1.10.1 Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

1.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art u. Maß der baulichen Nutzung

[§ 16 (5) BauNVO]

Hier: unterschiedliche Gebäudehöhen.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Vorkommensgebiet Gehölze 6.1, Saatgut Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier arboreo „Robin Hill“ oder „Lamakii“	Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus „Red Sentinell“	Zierapfel „Red sentinell“
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche „Schmittii“
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 00241-000 mit der Bezeichnung „AA 70/3, Durchgänge“. Die Flächen sind mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet.

Bei Eingriffen in diese Flächen kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden, welches durch einen Sachverständigen zu klassifizieren ist, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss und Rheingletscher-Hochterrassenschottern. Das Gelände ist anthropogen verändert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.7 Hinweise der Feuerwehr

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.8 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.9 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in öffentlicher Sitzung am 23.09.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 12.03.2024 und dem textlichen Teil vom 17.07.2024. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.07.2024.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.2024 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 12.03.2024, dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.2024

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.2024 in Kraft.

Laupheim, den _____.2024

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude vorgesehen.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Pulldach (PD)	8° - 20°	Dächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm extensiv oder intensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Flachdach (FD)	0° - 7°	

3.1.2 Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende bzw. nicht spiegelnde Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen entweder an der Gebäudefassade angebracht sein, wobei die Ansichtsfläche der Anlage maximal 6 % der Fassadenfläche betragen darf, oder mit der Einfriedung verbunden sein, wobei die Ansichtsfläche max. 3,00 m² betragen darf.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.7 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg. Darüber hinaus werden folgende Regelungen für einzelne Arten von Einfriedungen getroffen:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe. Bei an die Fahrbahn angrenzenden Einfriedungen ist ein Schrammbord von 0,50 m einzuhalten.

3.5 Versorgungsleitungen

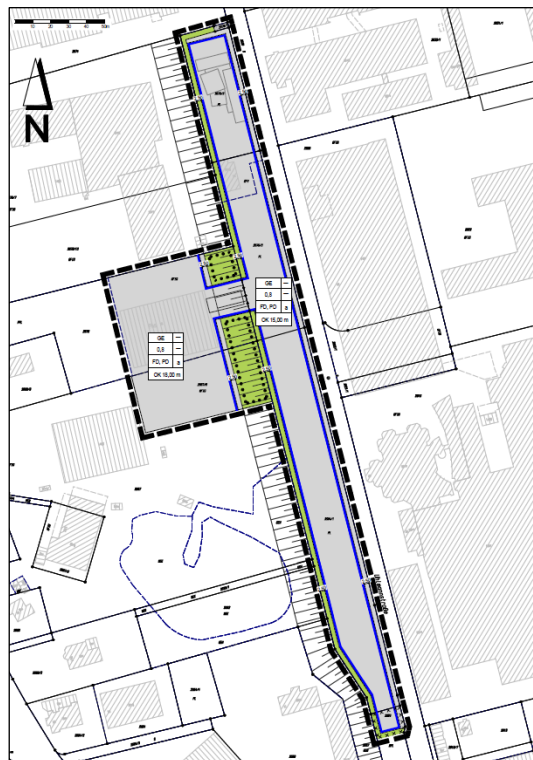
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 17.07.2024



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ setzt derzeit auf der westlichen Seite der Uhlmannstraße Flächen für Stellplätze fest. Die benachbarten Gewerbebetriebe möchten den weitestgehend als geschotterte Parkierungsfläche genutzten Bereich im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zuführen. Stellplatzflächen werden nicht mehr benötigt, da die Stellplätze für Mitarbeitende und Kunden entweder in den ebenfalls im Plangebiet liegenden Parkhäusern oder auf anderen Flächen im Gewerbegebiet nachgewiesen werden können.

Dementsprechend sieht der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ im Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vor. Neben gewerblichen Nutzungen sieht ein Betrieb auch die Verlagerung seiner Betriebskindertagesstätte in diesen Bereich vor, da diese am alten Standort nicht mehr bedarfsgerecht erweitert werden kann. Durch die allgemeine Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem auch solche Kindertagesstätten zulässig sind, wird die Nutzbarkeit der Fläche maximiert.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt

werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- G Größere Neubauflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.
- 2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurzerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von

Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- 3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- 3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.
- 5.1.1 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.
- Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuinanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A II 2 G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.
- A II 2 G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

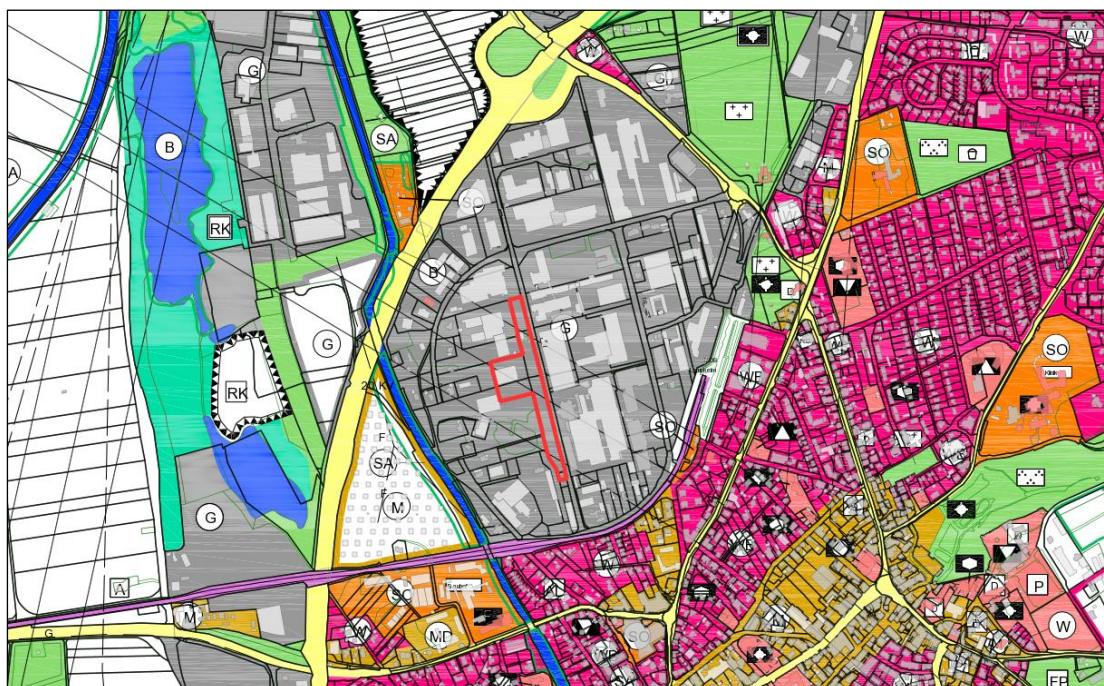
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Gewerbegebiet, indem Stellplatzflächen zu hochwertiger Baufläche werden. Die vorhandene Infrastruktur wird an dieser Stelle genutzt, attraktive Arbeitsplatzangebote in einem vorhandenen Gewerbegebiet zu sichern. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Gebäudehöhe wird eine maximale Ausnutzung der Fläche möglich, sodass sparsam mit der verfügbaren Fläche umgegangen wird.

4.2.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP 2015

Grundlage für den Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Wie in der Abbildung zu erkennen, stellt dieser für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der seit 26.06.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“, der an dieser Stelle eine Fläche für Stellplätze festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird an dieser Stelle überplant.

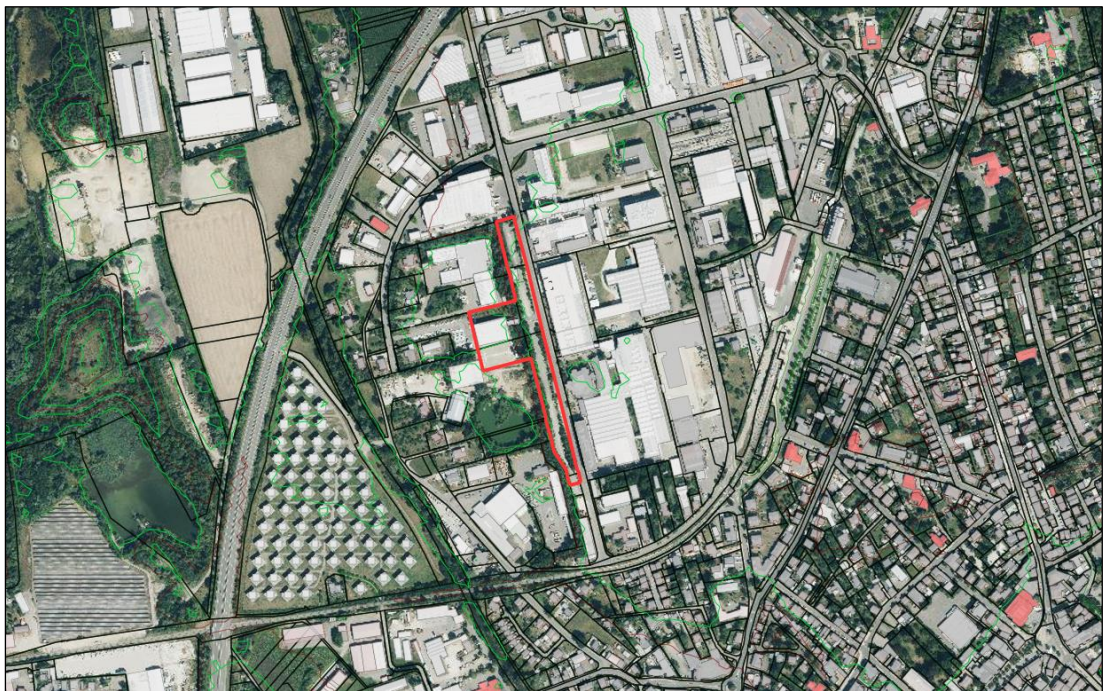
4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ wird umgeben von dem Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets an der Uhlmannstraße, mitten im Gewerbegebiet „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“. Die Umgebung ist daher von gewerblich genutzten Bauflächen und einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbebetriebe geprägt. Im näheren Umfeld verläuft im Westen die Bundesstraße B30. Das Gelände im Plangebiet ist recht eben, allerdings befindet sich im Westen eine starke Hangkante zum Nachbargrundstück, das rund 10 Meter tiefer liegt.



Luftbild des Plangebiets, 2022

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Gewerbeflächen auf Flurstück 2674
- im Osten durch die Uhlmannstraße
- im Süden durch die Gewerbeflächen Flurstück 2589/3
- im Westen durch die Flurstücke 2582, 2582/1, 2587, 2676, 2676/7, 2676/13 und 2687

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 2584/1, 2589 (Teilfläche), 2676 (Teilfläche), 2676/1, 2676/2, 2676/3 sowie 2687/6 auf der Gemarkung Laupheim in der Uhlmannstraße und umfasst eine Größe von rund 1,73 ha. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

4.3.3 Bestandssituation

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit vorwiegend als Stellplatzflächen für die benachbarten Gewerbebetriebe genutzt. Entlang der Uhlmannstraße sind die Stellplätze größtenteils als Schotterflächen angelegt. Parkierung findet hier ausschließlich in der Fläche statt. Die Stellplätze sind mit Heckenstrukturen eingefasst und es befinden sich einzelne Bäume auf der Fläche. Westlich folgt dann die Hangkante, die stark bewachsen und eingegrünt ist. Auf den tiefer gelegenen Flächen wurden zwei Parkhäuser realisiert, die u. a. als Kompensation für die Stellplätze an der Uhlmannstraße dienen.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Uhlmannstraße, sodass die zukünftigen Gewerbeflächen direkt über diese erschlossen werden können. Die Straße mit einseitigem Gehweg ist als 50er-Zone ausgebaut.

4.3.5 Altlasten

Für das Plangebiet werden im Altlastenkataster Altablagerungen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Altlasten mit der Nummer 00241-000 und der Bezeichnung „AA 70/3, Durchgänge“. Die Flächen sind mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs. Auch von einem HQ_{extrem} wäre die Fläche nach Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die unter § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie Vergnügungsstätten) sind gem. § 1

(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Da im Plangebiet zukünftig eine betriebliche Kindertagesstätte untergebracht werden soll, sind die ansonsten gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Bebauungsplan gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dennoch können die Grundstücke später auch als „reguläre“ Gewerbegrundstücke genutzt werden. Auf Grund der bereits bestehenden Versorgung mit Tankstellen in direkter Umgebung zum Plangebiet, werden Tankstellen gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für Laupheim im Jahr 2021 wurden Leitsätze zur Steuerung des Einzelhandels erarbeitet und in einem Einzelhandelskonzept zusammengeführt. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat am 01.03.2021 das Konzept beschlossen. Es ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu behandeln. Durch den Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Laupheim gesichert und gestärkt.

Nutzungen gem. § 8 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahms- weise	unzulässig
Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		
Tankstellen			X ¹
Anlagen für sportliche Zwecke	X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind			X ²
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X ³		
Vergnügungsstätten			X ²
¹ gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans ² gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans ³ gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig			

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“. Für die Gewerbebetriebe ist eine optimale Flächenausnutzung wichtig, sodass die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Auch die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,00 m bzw. 18,00 m (für die bestehenden Parkhäuser) ermöglicht ausreichend Ausdehnung in der Höhe und stellt gleichzeitig ein städtebauliches Einfügen in den Bestand sicher.

4.4.3 Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll auch die Möglichkeit zur Realisierung von Büro- oder Produktionsgebäuden bestehen, die in aller Regel größere Gebäudelängen aufweisen. Daher wird auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise insoweit, dass die Gebäudelänge nicht auf max. 50 m beschränkt ist. Abstände zu den Nachbargrenzen müssen aber eingehalten werden.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Damit der vergleichsweise schmale Grundstücksstreifen entlang der Uhlmannstraße zweckdienlich genutzt werden kann, eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Verkehrsfläche an, für die innere Erschließung ist keine Verkehrsfläche notwendig.

4.4.6 Grünflächen

Zur Sicherung der bereits bestehenden Grünstrukturen – insbesondere auch im Hinblick auf das Thema Artenschutz – setzt der Bebauungsplan private Grünflächen fest. Diese liegen im Bereich des Geländesprungs und schützen den bereits im Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ festgesetzten Bereich mit durchgehenden Vegetationsstrukturen. Eine zusätzliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes.

Da Eingriffe minimiert werden sollen, sind bauliche Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Sofern es erforderlich ist, kann jedoch eine Einfriedung in diesem Bereich realisiert werden.

4.4.7 Natur und Umwelt

Um einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten, ist auf Flachdächern und flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen. Dies hat zum einen mikroklimatische Vorteile (Abkühlung durch Verdunstung), die insbesondere in den Hitzesommern immer mehr an Bedeutung gewinnen. Zum anderen kann anfallendes Regenwasser zwischengepuffert werden, sodass ein Teil bereits auf dem Dach verdunstet und der übrige Teil zeitverzögert in die Kanalisation ablaufen kann.

Neben dem Schutz der Biodiversität soll auch mit wertvollem Oberboden vorsichtig umgegangen werden, indem dieser ordnungsgemäß gelagert und idealerweise wieder an der gleichen Stelle verarbeitet werden soll. Des Weiteren ist bei Metalleindeckungen von Dächern auf umweltneutrale Materialien zurückzugreifen, um zu vermeiden, dass Schadstoffe über das Niederschlagswasser in den Boden und später ins Grundwasser gelangen. Außerdem ist bei der Außenbeleuchtung ausschließlich auf Natriumniederdruckdampf- oder LED-Lampen zurückzugreifen, die blendfrei und insektenfreundlich sind sowie einen nach unten gerichteten Lichtkegel besitzen. Dadurch wird vor allem die Lichtverschmutzung reduziert.

4.4.8 Artenschutz

Um sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans nicht ausgelöst werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge der Untersuchung wurden insbesondere im angrenzenden Grünbereich (Hangbegrünung) verschiedene Vogel und Fledermausarten festgestellt. Da in diesem Bereich kein Eingriff geplant ist, können Verbotstatbestände weitestgehend ausgeschlossen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung definiert dennoch einzelne Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeiten für etwaige Baumfällungen), die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. **Außerdem wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, um den Grauschnäpper zu schützen.** Somit ist sichergestellt, dass durch das Vorhaben keine Konflikte mit dem Artenschutz ausgelöst werden.

4.4.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Höhenlage orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße.

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Die Bereiche unterschiedlicher Gebäudehöhen wurden voneinander abgegrenzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, die sich in das bestehende Gewerbegebiet einfügt, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.5.1 Dächer

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits von Flachdächern geprägt, sodass im Plangebiet auch diese Dachform festgesetzt wird. Um den Gestaltungsvorschlag für die Kindertagesstätte zu berücksichtigen sind auch Pultdächer zulässig. Beide Dachformen lassen sich begrünen. Die Dachbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv aus, dient der Regenwasserrückhaltung und leistet durch eine entsprechende Bepflanzung einen Beitrag zur Biodiversität.

4.5.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur der Stätte der Leistung dienen, durch die Größe ist eine gewisse Außenwirkung möglich. Die Werbeanlagen müssen an der Gebäudewand angebracht sein, damit ist gleichzeitig geregelt, dass sie nicht auf dem Dach zulässig sind. Pylone sind somit ausgeschlossen.

4.5.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sowie zu pflegen und zu unterhalten sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies, Schotter oder sonstige Material-

schüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

4.5.4 Einfriedungen

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Menschen und Tieren auszuschließen. Die Höhe ist auf 2,00 m beschränkt. Damit der angrenzende Straßenraum verkehrsgerecht genutzt werden kann, ist ein Schrammbord von 0,50 m vorzusehen.

4.6 Verfahren

Der Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf der Fläche des Geltungsbereichs ist derzeit größtenteils eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Mit der Bebauungsplanänderung sollen diese Flächen zu überbaubaren Flächen werden, sodass die Mindernutzung als Stellplatzflächen von hochwertiger Baufläche abgelöst wird. Das Vorhaben dient somit der Nachverdichtung im Gewerbegebiet, für die ein Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, ist somit dem Innenbereich zuzuordnen und weist eine Fläche von rund 17.300 m² auf, sodass die Maßgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB eingehalten werden.

Dementsprechend ergibt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen:

- gem. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen
- gem. Abs. 1 Satz 4 wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anzeichen für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern
- gem. Abs. 1 Satz 5 bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass für die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Der Flächennutzungsplan stellt für den geplanten Geltungsbereich gewerbliche Baufläche (G) dar, sodass der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

4.7 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	17.320	100
Gewerbegebiet	15.064	87
Private Grünfläche	2.256	13