**Stadt Albstadt**

**Landkreis Zollernalbkreis**

**Bebauungsplanänderung „Ob dem langen Tal“**

**Albstadt-Tailfingen**

# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (nach § 12 BauGB)

## ENTWURF

Stand: 16.07.2026



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**
**Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.**
**T 07472 / 96 71-0**
**www.gauss-ingenieurtechnik.de**

# INHALTSVERZEICHNIS

**BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „OB DEM LANGEN TAL“ ..... 3**
**1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 3**
**2. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ..... 4**
**2.1. REGIONALPLAN ..... 4**
**2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 5**
**3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS (UND SEINER UMGEBUNG) ..... 5**
**4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE ..... 6**
**5. VER- UND ENTSORGUNG ..... 7**
**5.1. TRINK- UND LÖSCHWASSER ..... 7**
**5.2. ENTWÄSSERUNG ..... 7**
**5.3. STROMVERSORGUNG ..... 7**
**5.4. ERSCHLIEßUNG ..... 7**
**6. ARTEN- UND UMWELTSCHUTZ ..... 7**
**6.1. ARTENSCHUTZ ..... 7**
**6.2. UMWELTBERICHT ..... 7**
**7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 7**
**7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 7**
**7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 7**
7.2.1. Grundflächenzahl ..... 7
7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen ..... 8
**7.3. BAUWEISE ..... 8**
**7.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ..... 8**
**7.5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN ..... 8**
**7.6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ..... 8**
7.6.1. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ..... 8
7.6.2. Grundwasserschutz ..... 8
7.6.3. Erdaushub / Bodenschutz ..... 8
7.6.4. Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz ..... 9
**7.7. LÄRMSCHUTZTECHNISCHE BESTIMMUNGEN ..... 9**
**7.8. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ..... 10**
**8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 11**
**8.1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ..... 11**
**8.2. WERBEANLAGEN ..... 11**
**8.3. EINFRIEDUNGEN ..... 11**
**8.4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE ..... 11**
**9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN ..... 11**
**10. FLÄCHENBILANZ ..... 12**
**11. ANLAGEN ..... 12**

# BEGRÜNDUNG zur Bebauungsplanänderung „Ob dem langen Tal“

## 1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Sportgebiet Lichtenbol“ wird aktuell eine Fläche von etwa 5.000 m² von der Firma Platz & Güttinger GmbH als Garten- und Landschaftsbau Betrieb genutzt. Das Kerngeschäft ist die Planung und der Bau von Gartenanlagen. Die Arbeiten dazu finden witterungsbedingt vorwiegend von März bis November statt. Von Dezember bis März wird im Forst gearbeitet. Des Weiteren ist der Betrieb auch in der Gartenpflege tätig. Ein weiteres Standbein beinhaltet den Holzeinschlag und die Brennholzaufbereitung.

Für sämtliche Arbeiten dient diese Fläche

- zur Lagerung und Aufbereitung für Brennholz,
- als Unterstand für Maschinen (Bagger, Radlader, Traktor, Anhänger, …) und
- zur Lagerung von Materialien für den Garten- und Landschaftsbau (Palettenware).

Zur Brennholzaufbereitung wird der Lagerplatz jährlich einen vollen Monat genutzt. Die restlichen 11 Monate finden die Arbeiten auswärts im Wald oder beim Kunden statt. Dafür wird der Lagerplatz nur für gelegentliche Anfahrten zum Be- und Entladen von Material und Maschinen genutzt. Die Arbeitszeiten sind Montag bis Freitag von 7:30 – 18:00 Uhr. Gelegentlich wird auch samstags gearbeitet. Am Sonntag ist Ruhetag.

Die Firma Platz & Güttinger GmbH plant eine Erweiterung in Ihren Nutzungsmöglichkeiten, indem eine Lagerhalle zukünftig zur Unterbringung von Maschinen und Fahrzeugen sowie für die betrieblichen Arbeiten zur Verfügung stehen soll.

Mit einer Änderung zum bestehenden Bebauungsplan für diese Fläche und einer zusätzlichen Erweiterung mit dem Flurstück 1853 soll nun diese bereits existierende und erweiterte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Bisher ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche ausgewiesen. Die bestehende Festsetzung soll nun auf 5.500 m² (von den insgesamt ca. 6.200 m²) in Gewerbegebiet geändert werden. Da westlich dieser Fläche im Abstand von etwa 150 m bereits Gewerbe ausgewiesen und angesiedelt ist, fügt sich das neue Gewerbegebiet in die bestehende Struktur gut ein. Die dazwischenliegenden Parkplätze (für die Sportanlagen Lichtenbol) werden dadurch nicht beeinträchtigt. Das Augenmerk ist darauf gerichtet, sensibel mit dem im Umfeld vorhandenen Baurecht umzugehen und Nutzungskonflikte insbesondere mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes zu vermeiden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung für die Umgebung wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

# 2. Übergeordnete Vorgaben

## 2.1. Regionalplan

Die Stadt Albstadt ist im Regionalplan Neckar-Alb strukturell einem Mittelzentrum zugeordnet. Sie liegt innerhalb des Verdichtungsbereiches ländlicher Raum südöstlich vom Mittelzentrum Balingen. Die Landesentwicklungsachse verläuft von Balingen durch Albstadt über das südöstlich gelegene Winterlingen in Richtung Sigmaringen.

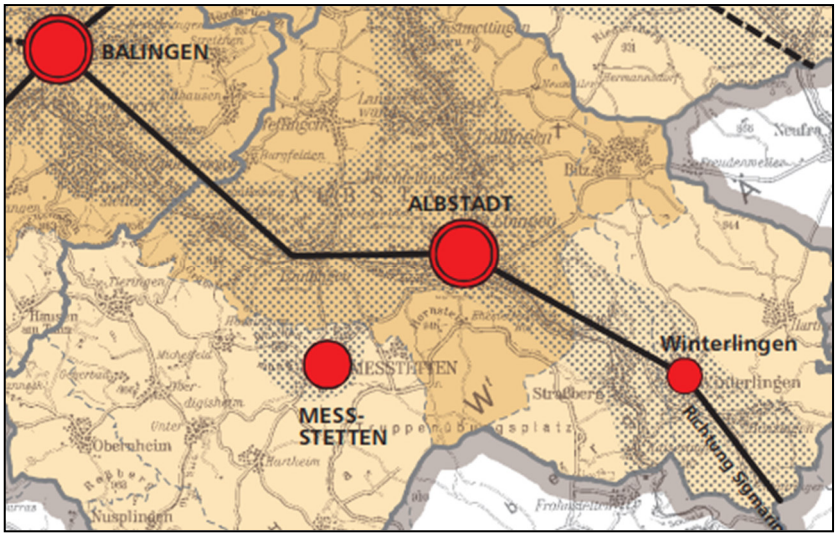



***Abb. 2.1.1 Strukturkarte aus Regionalplan Neckar-Alb 2013, https://www.rvna.de/site/Regionalverband+Neckar+Alb/get/params_E-68455395/24495777/RVNA_Strukturkarte2013_web.pdf, Stand April 2015***

Das Plangebiet liegt außerhalb von Siedlungsflächen. Die umgebenden Freiflächen sind als Bodenerhaltungsflächen und als Regionaler Grünzug dargestellt. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb von Flächen ohne raumordnerische Festlegung einer Nutzung.

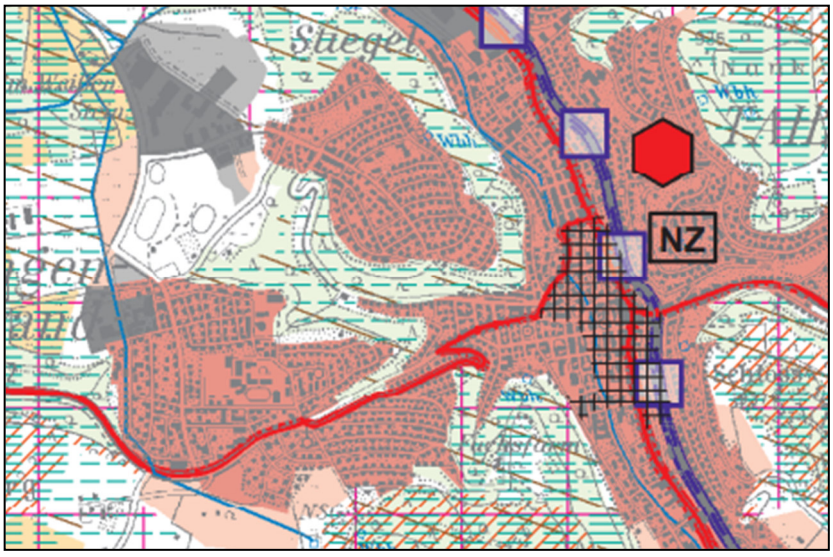



***Abb. 2.1.2 Raumnutzungskarte aus Regionalplan Neckar-Alb 2013, https://www.rvna.de/site/Regionalverband+Neckar+Alb/get/params_E1572484544/24495793/RVNA_Rnk2013_incl%20Aend05_West.pdf, Stand Januar 2023***

## 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellt, direkt umgeben von Grünfläche im Norden und Westen und Waldfläche im südöstlichen Anschluss; getrennt durch eine öffentliche Straße. Südlich – direkt gegenüberliegend der öffentlichen Straße befinden sich Mischgebietsflächen.




***Abb. 2.2.1 Auszug aus Flächennutzungsplan Albstadt / Bitz 2006***

Da sich dieser Bebauungsplan nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

## 3. Beschreibung des Planbereichs (und seiner Umgebung)

Die Stadt Albstadt besteht aus den 9 Stadtteilen Burgfelden, Ebingen, Laufen, Lautlingen, Margrethausen, Onstmettingen, Pfeffingen, Tailfingen und Truchtelfingen. Geografisch liegt Albstadt auf der südwestlichen Schwäbischen Alb.

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Tailfingen, insgesamt mittig innerhalb des gesamten Stadtbereiches von Albstadt auf etwa 870 m ü. NN. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,62 ha.

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 1853, 1853/1, 1858/3 teilw. und 1910 teilw.

Im nördlichen Bereich angrenzend an den Planbereich befinden sich die Sportanlagen „Lichtenbol“. Westlich des Plangebietes sind die Parkplätze für die Sportanlagen mit Baumbepflanzung situiert, östlich befindet sich eine Gärtnerei mit Wohnhaus. Die südliche Grenze stellt die Waldfriedhofstraße dar. Auf der anderen Straßenseite im Süden erstrecken sich Waldflächen, etwas östlicher ist der Friedhof gelegen. Im südwestlichen Abschnitt sind allgemeines Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Gewerbegebiet überplant einen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Sportgebiet Lichtenbol“ (rechtsverbindlich seit 17.07.1982). Derzeit ist die Fläche etwa zur Hälfte als landwirtschaftliche Fläche, zur anderen Hälfte als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die bebauten Flächen südlich des bestehenden Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan „Langes Tal – Tulpenstraße“ (1980). Der ehemals als Mischgebiet ausgewiesene Bereich östlich der Tulpenstraße wurde durch die Bebauungsplanänderung „Langes Tal - Tulpenstraße“ überplant und nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (in Kraft seit 29.03.2025).




***Abb. 4.1 Räumlicher Geltungsbereich auf bestehendem Bebauungsplan „Sportgebiet Lichtenbol“ (1982)***

Es sind keine Schutzgebiete in näherer Umgebung betroffen.

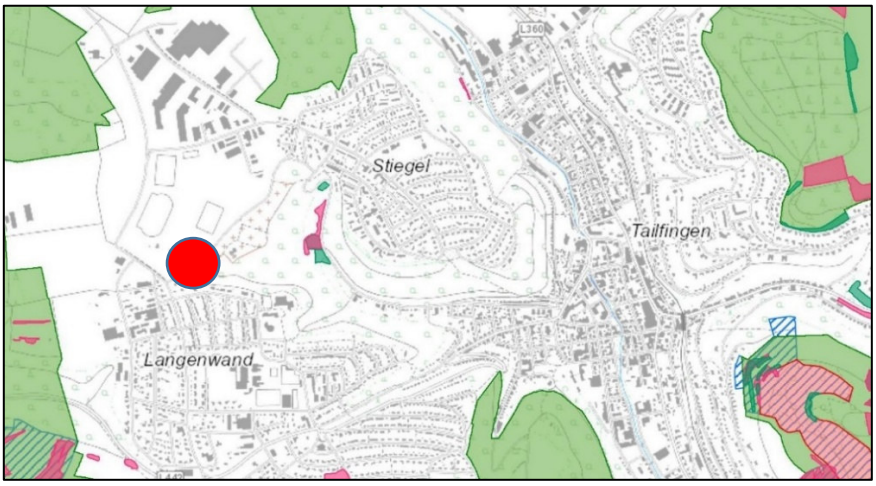



***Abb. 4.2 Schutzgebiete um den Planungsbereich***

# 5. Ver- und Entsorgung

## 5.1. Trink- und Löschwasser

Entlang der Waldfriedhofstraße sind Wasserschächte und die Wasserleitung vorhanden. Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

## 5.2. Entwässerung

Entlang der Waldfriedhofstraße sind Kanalschächte und Kanalhaltungen vorhanden. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) wird innerhalb des Plangebietes gespeichert und versickert.

## 5.3. Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes kann gewährleistet werden.

## 5.4. Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist über die Waldfriedhofstraße verkehrlich erschlossen.

# 6. Arten- und Umweltschutz

## 6.1. Artenschutz

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde am 07.03.2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

## 6.2. Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Ob dem langen Tal“ wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, und die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument (Teil II der Begründung) beigefügt.

# 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 7.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung zum Gewerbegebiet sind die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, diesen Standort als Betrieb für die Lagerung und Aufbereitung für Brennholz sowie für die Lagerung und Unterbringung der dafür typischen Maschinen und Fahrzeuge zu nutzen (siehe Pkt. 1).

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1. Grundflächenzahl

Mit der GRZ von 0,4 ist den Bauherren ausreichend Fläche für bauliche Anlagen – auch außerhalb der Baugrenzen geboten (siehe dazu auch 7.5). Auch ein evtl. zukünftiges bauliches Entwicklungspotential wird damit sichergestellt.

Mit der Einschränkung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird sichergestellt, dass ausreichend Freiraum für Maßnahmen zur artenreichen Vielfalt erhalten bleibt.

#### 7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Da es sich bei der vorhandenen Planung der Lagerhalle um ein Gebäude für die Unterbringung von Material und Fahrzeugen handelt, wird zugrunde gelegt, dass eine Gebäudehöhe von 7 m Höhe nicht überschritten wird.

Als Bezugshöhe liegt die durchschnittliche Geländehöhe von 870 m ü. NN zugrunde. Daraus ermittelt sich die maximale Gebäudehöhe von 877 m ü. NN.

### 7.3. Bauweise

Das Baufenster hat eine maximale Länge von 45 m und lässt hier die offene Bauweise zu.

### 7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und bieten für die jetzige Planung und evtl. zukünftige Erweiterungen ausreichend Platz für die Unterbringung aller Materialien und Fahrzeuge.

### 7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit der Regelung, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, werden dem Vorhabenträger ein ausreichender Spielraum und Flexibilität zugeschrieben. Die Gestaltung dieser Anlagen hat in Hinblick und unter Berücksichtigung der Durchgrünung und des Pflanzgebotes (vgl. 7.8.) zu erfolgen.

### 7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 7.6.1. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeleitet werden. Wege und Stellplätze sollen daher einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

Auf wasserdurchlässigen bzw. teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

#### 7.6.2. Grundwasserschutz

Sollten wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Stoffe nicht in das Grundwasser gelangen. Daher ist die Lagerung solcher Stoffe nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

#### 7.6.3. Erdaushub / Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschieben und abseits des Baubetriebes zu lagern.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Mit diesen Maßnahmen zum Schutz des Bodens sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur minimiert und soweit wie möglich ausgeglichen werden.

Mit dem Anlegen einer Versickerungsmulde innerhalb des Plangebietes kann das anfallende Niederschlagswasser – insbesondere das darin gesammelte Dachflächenwasser - dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

### 7.6.4. Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln erfolgen Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit.

Der Artenschutz ist vorhabenbezogen zu berücksichtigen. Daher ist die Besatz- bzw. Nutzungssituation in bzw. an Gebäuden und Bäumen, durch Fledermäuse und Gebäude-/Höhlenbrüter erneut, zeitnah vor der Durchführung relevanter Umgestaltungsmaßnahmen zu prüfen. Bei positivem Befund sind Ersatzquartiere bzw. Ersatznistkästen erforderlich.

**Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten**

Um möglichst wenig in die Natur und deren Lebewesen einzugreifen sind für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Für Straßen-, Gehweg- und Hofbeleuchtung sind außerdem asymmetrische Planflächenstrahler (Abblendwinkel ≥ 80º) zu verwenden.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

## 7.7. Lärmschutztechnische Bestimmungen

Da der Betrieb für Brennholzverarbeitung mit lärmerzeugenden Maschinen arbeitet und auch die Anfahrten der Betriebsfahrzeuge Lärm verursachen, wurde auf Grundlage der Datenblätter der Maschinen und Betriebszeiten ein Lärmgutachten erstellt. Dieses wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

**Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

**Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005**
Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich

des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

**Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**
Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

**Schutzbedürftige Nutzungen**
Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

**Gewerbelärmimmissionen**
Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA24-048-G01-03. vom 19.11.2025 aufzeigt, werden durch das geplante Vorhaben die analog der TA Lärm Punkt 3.2.1 Absatz 2 um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohnbebauung eingehalten.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

**Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Waldfriedhofstraße. Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass durch die Planung keine Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dazu, die umliegende Bevölkerung vor unzumutbaren Lärmbelastungen zu schützen und ihre Lebensqualität zu sichern.

## 7.8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne vorgegebener Rechtsgrundlagen wird das für diesen Bereich festgesetzte Pflanzgebot des Bebauungsplanes „Sportgebiet Lichtenbol“ (17.07.1982), der in Teilen durch den Bebauungsplan „Ob dem langen Tal“ überlagert wird, übernommen und insofern erweitert, als dass hinsichtlich der versiegelbaren Flächen für einen entsprechenden Ausgleich gesorgt wird.

Das Pflanzgebot pfg 1 dient der (randlichen) Eingrünung des Plangebiets. Die Gehölzstreifen stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, wirken klimatisch ausgleichend und führen zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds.

Das Pflanzgebot (pfg 2) beinhaltet insgesamt 20 einheimische Laubbäume. Vorhandene einheimische Laubbäume werden entsprechend angerechnet. Der Standort für die jeweiligen Bäume darf innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches frei gewählt werden.

Bäume dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

Die Pflanzgebote pfg3 (Ruderalfläche) und pfg 4 (Fettwiese) sind zwar gleichartig auszusäen. In Abhängigkeit von den Standortbedingungen, wie feuchteren und trockeneren Bereichen innerhalb der Versickerungsmulden, und der geplanten Pflege, ist allerdings zu erwarten, dass sich die Vegetation überwiegend ruderal entwickelt. Dadurch ergibt sich eine Unterscheidung beider Pflanzgebote.

Die Pflanzgebote stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und fördern so die biologische Vielfalt.

Für einen zusätzlichen positiven Klimabeitrag ist eine extensive Dachbegrünung bei einer Dachneigung von unter 10° festgesetzt. (siehe dazu auch Pkt. 8.1) Diese Festsetzung dient der ökologischen, städtebaulichen und klimatischen Aufwertung des Gebietes. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, indem sie hitzeregulierend wirken, Niederschlagswasser speichern und verdunsten sowie die Staub- und Schadstoffbelastung der Luft reduzieren. Darüber hinaus stellen begrünte Dächer einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Dachform und -neigung orientieren sich an benachbarten Bebauungsplänen. Neben der optischen Gestaltung wird großer Wert auf einen positiven Klimabeitrag gelegt. Daher wird an dieser Stelle die Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sowie die Gestaltung von extensiver Dachbegrünung erläutert.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch von unbeschichteten metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.

### 8.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen lediglich eine untergeordnete Funktion erhalten und nicht im Vordergrund stehen. Daher sind sie nur an der Stätte der Leistung an senkrechten Wandflächen zulässig.

### 8.3. Einfriedungen

Falls Sicherungen für den Betreiber durch Einfriedungen erforderlich sind, sollen diese von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Festsetzungen über die Höhe der Einfriedungen getroffen. Sie sollen zu einer einheitlichen Gestaltung insbesondere zum Straßenraum beitragen.

### 8.4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

## 10. Flächenbilanz

| **Räumlicher Geltungsbereich** | **6.167 m²** | **100,0 %** |
|---|---|---|
| Gewerbegebiet | 3.327 m² | 54,0 % |
| Verkehrsflächen öffentlich | 263 m² | 4,3 % |
| Öffentliche Grünfläche | 452 m² | 7,3 % |
| Private Grünfläche | 2.124 m² | 34,4 % |

## 11. Anlagen

- Lärmgutachten (vom 19.11.2025), Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (vom 01.08.2025), HPC AG, Rottenburg

Albstadt, den

Jürgen Gritsch
Sachbearbeiter

Rottenburg, den

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner