



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

## Bebauungsplan „Rotwiesen“

Regelverfahren  
in Empfingen

# BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.10.2025



**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>3</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	10
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>11</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	11
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	11
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>12</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	12
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	14
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	15
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	15
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>17</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	17
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>22</b>
8.1 Staub- und Geruchsimmissionen.....	22
8.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	22
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
9.1 Art der Nutzung.....	24
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	25
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	26
9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	26
9.6 Verkehrsflächen.....	26
9.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
9.8 Öffentliche- und private Grünflächen.....	26
9.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	26
9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27

---

9.11	Flächen für Leitungsrecht.....	27
9.12	Bindung für Bepflanzungen.....	27
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>28</b>
10.1	Dachform und Dachneigung.....	28
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	28
10.3	Werbeanlagen.....	28
10.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	28
10.5	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	29
10.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	29
<b>11.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>30</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Firma Gfrörer befindet sich bereits seit dem Jahr 1962 am heutigen Standort im Gewerbegebiet Öschweg Grün in Empfingen und beschäftigt inzwischen 300 Mitarbeiter. Im Rahmen von kleineren Erweiterungen konnte die Firma ihre gewerbliche Entwicklung stetig wachsen lassen. Mit einem neuen Bürogebäude, welches im Jahr 2021 eingeweiht wurde, konnten die letzten Flächen an dem Gewerbestandort in Anspruch genommen werden. Neben dem Bürogebäude plant das Unternehmen allerdings auch seit dem Jahr 2019, weitere Betriebsgebäude zu erweitern und neu zu errichten. Aufgrund der seit dem Jahr 2016 ebenfalls parallel laufenden Planung für eine Ortsumfahrung der Gemeinde wurden die Anfragen von der Gemeinde zunächst zurück gewiesen, da sich die geplante Umgehungsstrasse westlich des bestehenden Firmengebäudes befindet. Die Vereinbarkeit beider Großprojekte musste zunächst geprüft werden. Inzwischen gibt es eine Vorplanung für die geplante Nordumgehungsstrasse sowie eine Planung, welche sowohl die Umgehungsstrasse als auch die Erweiterungsabsichten der Firma berücksichtigen. Die Erweiterungsabsicht wird unter anderem wie folgt begründet:

Ein proportional übergroßes Wachstum in sämtlichen Bereichen (Produktion von Baustoffen (Schotter, Beton, Düngekalk ...), Baubetrieb, Entsorgung, Fuhrunternehmen) der Firmengruppe zwingt das Unternehmen, auch den Nebenbetrieb dafür anzupassen.

Unter anderem muss, der Firmengröße angepasst, eine neue Werkstatt für PKW, LKW und Baumaschinen realisiert werden. Dazu gehören eine moderne Waschhalle und eine TÜV- Halle. Weiterhin wird eine moderne Umschlag-, Abpack- und Lagerhalle für hochwertige Endprodukte der Produktion, sowie überdachte Lagerhallenflächen als genehmigte Zwischenlagerflächen zur Beprobung anfallender Stoffe aus dem Baubetrieb benötigt. Darüber hinaus wird eine Abstellfläche für den Maschinen- und Fuhrpark gebraucht, welcher mittlerweile aus ca. 95 LKW und ca. 160 Baumaschinen besteht.

Das Betriebsgelände im Gewerbegebiet „Öschweg Grün“ / „Rotwiesen“ in Empfingen ist aufgrund des ca. 1,7 km entfernten Steinbruchs standortgebunden. Die langfristige Sicherung des Schotterabbaus ist bereits durch die Flächenverfügbarkeit und die Genehmigungen gegeben: Die bestandskräftige Genehmigung für den Steinbruch zum Abbau von Schotter ist noch 5 Jahre gültig. Eine weitere Genehmigung für die nächsten 30 Jahre wurde im Jahr 2022 beantragt und bereits in Aussicht gestellt. Die Flächen für die Erweiterungsfläche des Schotterabbaus befinden sich bereits größtenteils im Eigentum der Firma und die Flächen sind im gültigen Teilregionalplan Rohstoffsicherung der Region Nordschwarzwald sowie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als schutzbedürftiger Bereich für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gesichert.

Um die Unternehmensentwicklung zu ermöglichen plant die Gemeinde Empfingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Rotwiesen“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rotwiesen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Öschweg Grün“, Gewann „Rotwiesen“ und damit am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Empfingen. Das Plangebiet beinhaltet bereits Teile des bestehenden Gewerbegebietes. Nördlich befindet sich die Kreisstraße K 4762 in Richtung Horb a.N. - Betra. Ebenfalls im Norden verläuft die L396 in Richtung Horb a.N. - Nordstetten.

Westlich wird der Geltungsbereich durch die geplante Ortsumfahrung begrenzt. Im Süden befindet sich die derzeit noch bestehende Landstraße L410 in Richtung Sulz a.N. - Fischingen, welche langfristig durch die Nordumgehungsstraße der Ortslage von Empfingen verlegt werden soll.



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 5,73 ha beinhaltet die Flurstücke 1275 i.T., 1268 i.T., 1266 i.T., 1265 i.T., 1264 i.T., 1269 i.T., 1270 i.T., 1271 i.T., 1272 i.T., 1273 i.T., 1274 i.T., 2423 i.T., 1257/3 i.T., 1258 i.T., 1254 i.T., 1253 i.T., 1252 i.T., 1249 i.T., 1257, 1248, 1246 und 1247.

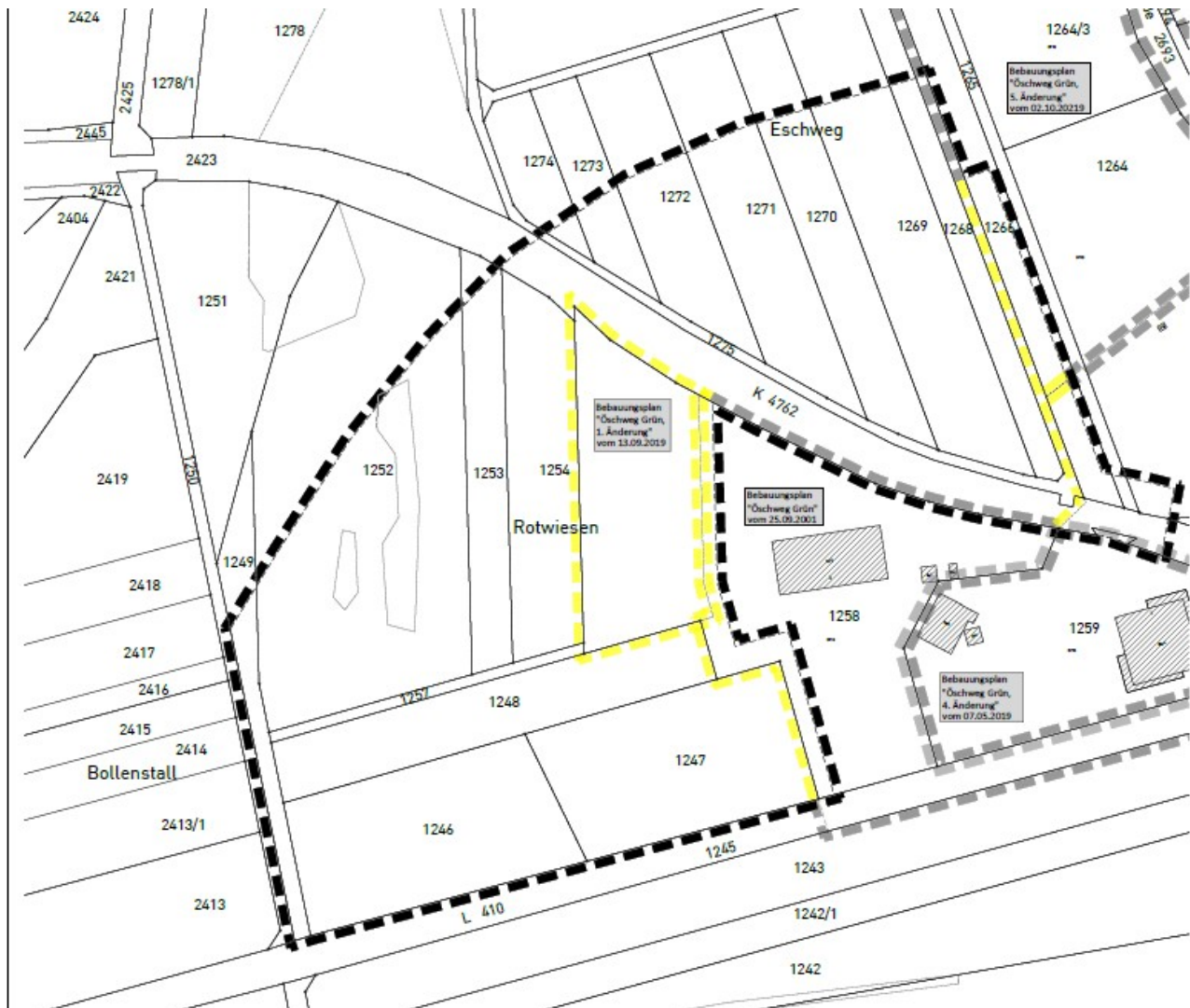


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rotwiesen“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nicht aufgestellt werden, da die genaue Planung der Erweiterung zum jetzigen Stand noch nicht klar ist, u.a. da die Hochbauplanung erst konkret festgelegt wird, sobald dem Antrag auf Zielabweichung seitens der Raumordnungsbehörde zugestimmt werden kann. Darüber hinaus ist eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks erforderlich, wie es bereits im Bestand der Fall ist.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Flur Fläche für Bodenschutz (G) Regionaler Grünzug (Z) Regional bedeutsame Straßen (Darstellung Bestand)
Teilregionalplan Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) Flur Fläche für Bodenschutz (G) Regionaler Grünzug (Z) Regional bedeutsame Straßen (Darstellung Bestand)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, geringfügig GE Bestand und übergeordnete Verkehrsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP „Öschweg Grün“ vom 25.09.2001 - BBP „Öschweg Grün 1. Änderung“ vom 13.09.2019 - BBP „Öschweg Grün 5. Änderung“ vom 02.10.2019
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	- <b>Offenlandbiotop</b> Naßwiese und Feldgehölz NW Empfingen 'Bollenstall' Biotop Nr. 175182370008 westlich, geringfügig betroffen - <b>Offenlandbiotop</b> Sumpfschilf-Ried NW Empfingen, 'Rotwiesen' Biotop Nr. 176182370072 südlich, geringfügig betroffen
FFH-Mähwiese	- <b>FFH-Mähwiese</b> Glatthaferwiese wechselfrischer Standorte I im Gew. Bollenstall, NW Empfingen Biotop Nr. 6500023746148878 im Westen, fast vollständig betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- <b>Biotopverbund feuchte Standorte</b> Kernfläche (im Süden und Westen geringfügig betroffen), Kernraum (im Süden betroffen), 500 m und 1.000 m Suchraum (fast vollständig betroffen) - <b>Biotopverbund mittlere Standorte</b> Kernfläche (westlich geringfügig betroffen), Kernraum (westlich betroffen), 500 m und 1.000 m Suchraum (südwestlich geringfügig betroffen)
Geschützter Streuobstbestand	Zwei im funktionalen Zusammenhang stehende Streuobstbestände (933 m <sup>2</sup> und 762 m <sup>2</sup> = 1.695 m <sup>2</sup> ) die damit nach §33a NatSchG geschützt sind
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Bolzgraben“ im Südwesten
Wasserschutzgebiete	-

Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	- Kreisstraße K4762 - Landstraße L410

#### 4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Teilregionalplan LW

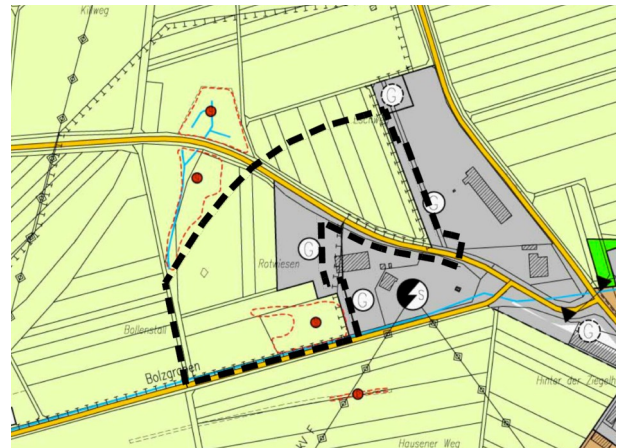


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet teilweise als Flur und als Fläche für Bodenschutz (G) dargestellt. Darüber hinaus befindet sich eine ausgewiesene regional bedeutsame Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, hier: Kreisstraße K 4762. Das Plangebiet wird darüber hinaus von einem regionalen Grünzug überlagert. Die Planung widerspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Sicherung der ökologischen, gestalterischen und Erholungsfunktion sind in den Regionalen Grünzügen neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Gemäß §§ 6 Abs. 2 ROG, 24 S. 1 LPlG kann die höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) eine Abweichung von Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass in den Regionalen Grünzügen, unter Wahrung der Funktionsfähigkeit, in Ausnahmefällen standortgebundene bauliche Anlagen bestimmter Nutzung zulässig sind. Das Bebauungsplanverfahren fällt zwar nicht unter diese Ausnahmenutzungen, weist aber durch den bereits seit 1962 bestehenden, stetig wachsenden Produktionsstandort, einen hohen Grad der Standortbezogenheit auf. Vor allem ist die direkte Nähe (ca. 1,7 km) zum betriebszugehörigen Steinbruch für die Firma maßgeblich. Zudem sind die Gewerbeansätze durch den Bestand schon vorhanden und es soll lediglich eine geringfügige Erweiterung zur Standortsicherung des Betriebes ermöglicht werden. Vgl. hierzu auch weitere Ausführungen in der parallelen FNP-Änderung.

Die Abweichung der Bauleitplanung von den ursprünglichen Planungszielen des Regionalplanes ist gegeben, aber in Anbetracht der bereits seit vielen Jahren bestehenden, angrenzenden Nutzung minimiert. Die Grundzüge der Planung werden nicht in Frage gestellt. Da ein Großteil des Plangebiets also innerhalb eines Regionalen Grünzugs liegt, stellt die vorgesehene Planung einen Zielkonflikt zur Raumordnung dar. Eine Berücksichtigung der Änderung im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung ist nicht möglich, da die Firma bereits im Jahr 2023 eine entsprechende bauliche Erweiterung im Westen des Gebiets realisieren möchte, um weiterhin konkurrenzfähig zu sein.

Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde Empfingen und der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. ein Antrag auf Zielabweichung im Bereich „Öschweg Grün“ beantragt und mit Bescheid vom 05.02.2024 vom Regierungspräsidium Karlsruhe – Abtl. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen zugelassen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und geringfügig als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Darüber hinaus wird auch im Flächennutzungsplan die übergeordnete Verkehrsfläche (hier: Kreisstraße) dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Grünfläche wird der Bebauungsplan überwiegend nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren punktuell zu ändern. Die frühzeitige Anhörung wurde bereits durchgeführt. Die dort aufgeführten Anregungen im Zuge der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

#### **4.2 Bestehende Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des gültigen Bebauungsplanes „Öschweg Grün“ aus dem Jahr 2001 der Bebauungsplan „Öschweg Grün, 1. Änderung“ und Teile des Bebauungsplanes „Öschweg Grün, 5. Änderung“. Alle Pläne müssen teilweise bzw. die erste Änderung des Planes vollständig überplant werden, da ehemals nicht die Ausweisung eines Baufensters sondern lediglich eine Lagerfläche zugelassen wurde. Damit das geplante Werkstattgebäude mit weiteren Nutzungen an den Bestand angeschlossen werden kann, soll ein durchgängiges Baufenster ausgewiesen werden. Die festgesetzten Pflanzungen werden soweit wie möglich übernommen und der Planungszustand in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Im nördlichen Bereich ist bislang lediglich eine Zufahrt von der Kreisstraße aus genehmigt, welche auch für die nördliche Erweiterung verwendet werden soll. Aus diesem Grund ist auch hier teilweise die Überplanung mit Aufhebung von Grünflächen und Pflanzgeboten sowie die Erweiterung des best. Baufensters erforderlich.

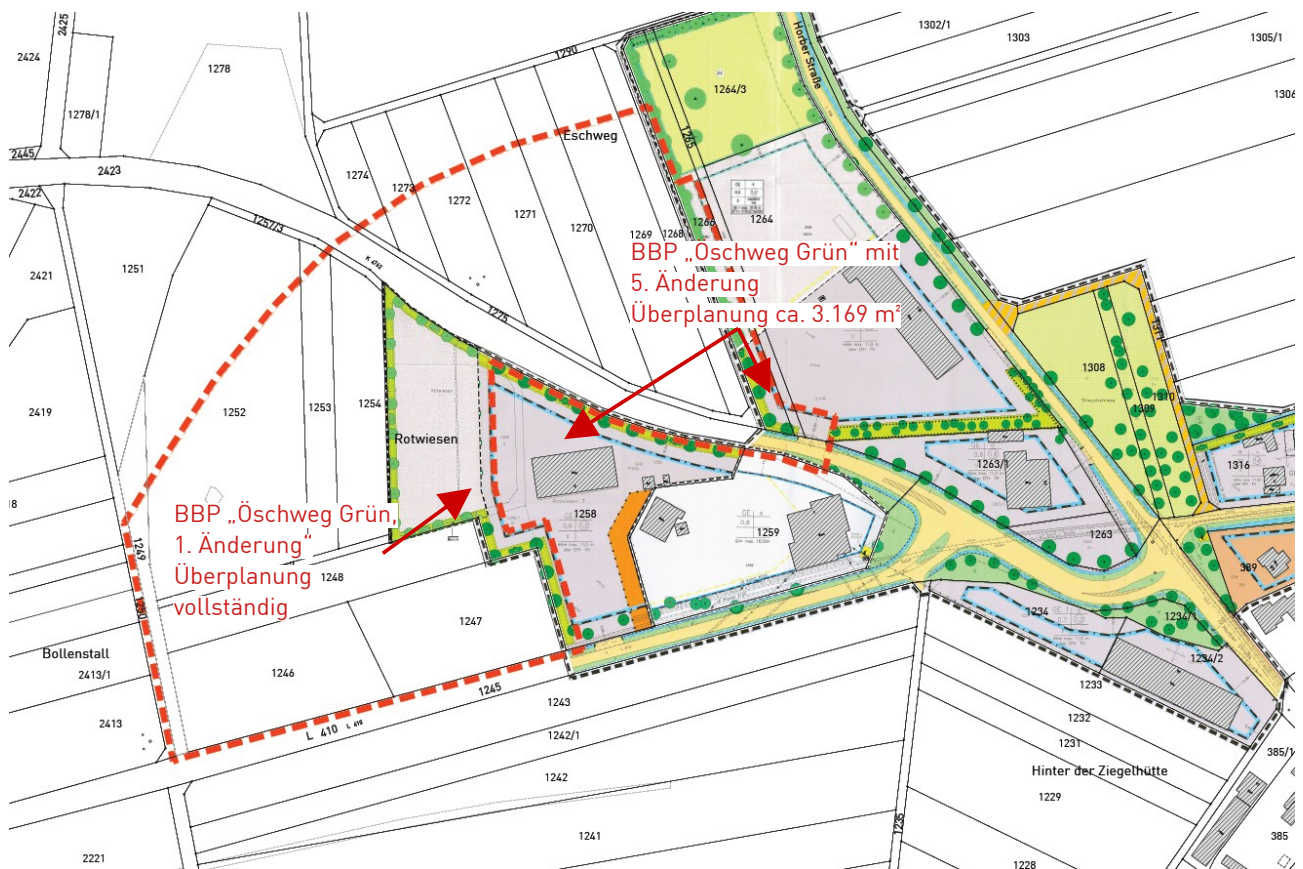


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg weist kartierte Schutzgebiete wie vorhandene Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder auch Offenlandbiotope sowie FFH-Mähwiesen aus und stellt diese im Daten- und Kartendienst zur Verfügung.

Durch die Planung betroffen ist die bestehende FFH-Mähwiese Glatthaferwiese wechselfrischer Standorte I im Gew. Bollenstall, NW Empfingen Biotop Nr. 6500023746148878, welche durch die Planung fast vollständig überplant wird. Darüber hinaus befinden sich folgende Schutzgebiete innerhalb des Planbereichs (vgl. untenstehende Abbildungen):

- Offenlandbiotop Naßwiese und Feldgehölz NW Empfingen 'Bollenstall' Biotop Nr. 175182370008 westlich, geringfügig betroffen
- Offenlandbiotop Sumpfschilf-Ried NW Empfingen, 'Rotwiesen' Biotop Nr. 176182370072 südlich, geringfügig betroffen
- Biotopverbund feuchte Standorte Kernfläche (im Süden und Westen geringfügig betroffen), Kernraum (im Süden betroffen), 500 m und 1.000 m Suchraum (fast vollständig betroffen)

- Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche (westlich geringfügig betroffen), Kernraum (westlich betroffen), 500 m und 1.000 m Suchraum (südwestlich geringfügig betroffen).
- Nach §33a NatSchG geschützter Streuobstbestand.



Abb. 4-4: Auszug LUBW-Kartendienst: Offenlandbiotope (rot), FFH-Mähwiesen (gelb)

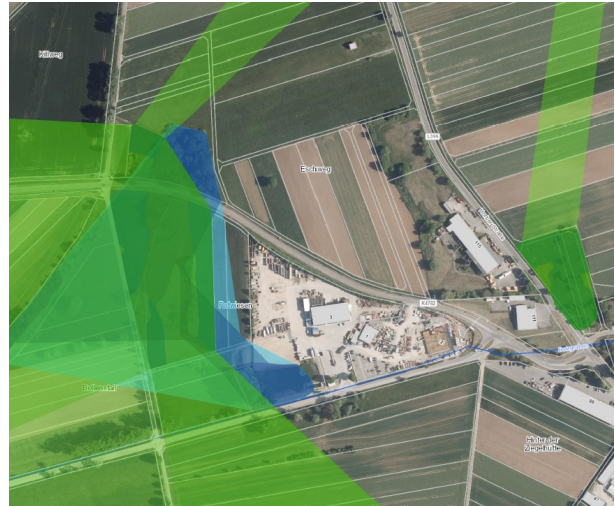


Abb. 4-5: Auszug LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer (grün) und feuchter (blau) Standorte

Entsprechend dem § 30 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben gesetzlich geschützt. Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG kann allerdings von den Verboten, welche zu einer Zerstörung der o.g. Biotopen führen, ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im Zuge des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsmaßnahmen durch planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. zusätzlich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (planexterne Maßnahmen) zu sichern vgl. Maßnahmenkonzept Anlage Nr. 3 und Planungsrecht / Bilanzierung im Umweltbericht Anlage Nr. 1.

Ebenso dient der ausgewiesene Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Population wild lebender Tiere und Pflanzen [...] (vgl. § 21 BNatSchG). Die Belange des Biotopverbund sind bei übergeordneten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Hierfür erstellen die Kommunen in Baden-Württemberg einen landesweiten Biotopverbundplan, um diese Schutzbereiche langfristig zu sichern. Im Rahmen der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Eingriff im Randbereich eines ausgewiesenen Biotopverbunds. Ein Teilausgleich des Biotopverbunds ergibt sich durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen der betroffenen Schutzgebiete. Allerdings ergibt sich eine weitere Zerschneidung durch die geplante Ortsumfahrung, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist, im Hinblick auf mögliche Synergieeffekte aber zu berücksichtigen ist. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände möchte die Gemeinde beide Projekte im Zuge der Biotopverbundplanung berücksichtigen.

Neben den genannten Schutzgebieten grenzt im Süden an das Plangebiet der bestehende „Bolzgraben“ an, welcher in südwestliche Richtung nach Fischingen entwässert. Da der Graben bereits für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet wird, soll dieser unverändert bestehen bleiben.

#### **4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien**

Im Süden grenzt die bestehende Landstraße L410 an das Plangebiet an und bleibt ebenfalls durch die Planung unberührt. Ein Abstand mit Hochbauten von 20,00 m wird durch die erweiterte Planung im Westen eingehalten. Im Rahmen der Rechtspläne wurden bereits entsprechende Ausnahmen mit den Straßenbaulastträgern für die bestehenden baulichen Anlagen vereinbart und planungsrechtlich gesichert.

Die zwischen den gewerblichen Bauflächen verlaufende Kreisstraße K 4762 bleibt von der vorliegenden Planung ebenfalls unberührt. Gem. StrG BW ist entlang von Kreisstraßen ein Anbauverbot von 15,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, einzuhalten. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger können allerdings Unterschreitungen zugelassen werden. In Abstimmung mit dem LRA FDS wird das Anbauverbot insgesamt auf 10 m 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:

- bestehende Abstell- und Lagerflächen des Gewerbebetriebs
- landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
- Schutzgebiete
- öffentliche Verkehrsflächen

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

- bestehende Abstell- und Lagerflächen des Gewerbebetriebs
- Gewerbeflächen im GE Öschweg Grün
- landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
- Schutzgebiete
- öffentliche Verkehrsflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Fa. Gfrörer und Sohn im Anschluss an den bestehenden Betrieb u.a. für die Errichtung eines neuen Werkstattgebäudes und die Erweiterung der Lager- und Abstellflächen geschaffen werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Eine konkrete Hochbauplanung besteht derzeit nicht. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Öschweg Grün / Rotwiesen“ südlich der Landstraße im Gewann „Hausener Weg“ gab es bereits im Jahr 2018 ein städtebauliches Gesamtkonzept, auf welcher Basis die Ortsumfahrungstrasse konkretisiert wurde und der Gemeinderat in einigen Sitzungen und Klausurtagungen über die städtebauliche Entwicklung der Gemarkung entschieden hat. Das städtebauliche Gesamtkonzept sah eine Gewerbeentwicklung und Ortsabrundung mit der geplanten Ortsumfahrungstrasse vor sowie eine Ausdehnung der Gewerbefläche südlich der Landstraße L 410. Das Konzept wurde durch Anregungen und Wünschen aus dem Gemeinderat sowie den geänderten Ortsumfahrungs-Trassen mehrfach geändert.



Abb. 6-1: Städtebauliches Konzept 2020

Im Ergebnis wurde das Konzept aus dem Jahr 2020 zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgebiete im nordwestlichen Bereich (bestehendes Biotop) und südlich der Landstraße L 410 aus städtebaulichen Gründen deutlich reduziert. Eine Vermeidung ist entsprechend der o.g. fehlenden Standortalternative nicht möglich.

Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept ist im nordwestlichen Bereich des bestehenden Firmenareals eine Halle mit den Maßen von ca. 50 m x 120 m für die Unterbringung einer PKW-/LKW- und Baumaschinen Werkstatt, einer Waschhalle, einer TÜV-Halle, einer überdachten Lagerhallenfläche als genehmigte Zwischenlagerfläche zur Beprobung anfallender Stoffe aus dem Baubetrieb sowie eine Abstell-/ Umschlag und Lagerfläche für Maschinen- und den Fuhrpark mit ca. 120 LKW und ca. 160 Baumaschinen geplant.

Der Fuhrpark musste zum 01.02.2023 um weitere 20 LKW-Fahrzeuge aufgestockt werden, da ein langjähriger Subunternehmer seine Geschäftstätigkeit einstellte.



Abb. 6-2: Städtebauliches Konzept 2018 mit aktualisierter Straßenplanung, geplanten Nutzungen & Luftbild

Die Flächen nordöstlich der Kreisstraße bzw. des Firmengeländes werden derzeit seitens der Firma Gfrörer und Sohn erworben, ein Vorkaufsrecht besteht bereits. Hier soll eine Aufbereitungsanlage für Altholz und/oder eine Granulierungsanlage, abhängig von der aktuellen Energieentwicklung entstehen. Die bisherige Heizungsanlage im Steinbruch mit Palmöl ist hinsichtlich der Klimapolitik und den steigenden Energiepreisen langfristig nicht tragbar und soll daher verändert werden.

Folgende Nutzungen werden innerhalb des Plangebiets vorgesehen:

- Granulieranlage mit Absackung ca. 5.000 m<sup>2</sup> zzgl. dazugehörige Verkehrsflächen (Feuerwehrumfahrt, Rangierfläche usw.) ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- Notwendige Gerätefläche ca. 60 m<sup>2</sup> pro Baumaschine x 50 Stück = 3.000 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 2.000 m<sup>2</sup> Rangierfläche
- Lager für Baugeräte; Container ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Baustofflager ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- notwendige Sprinterparkplätze 30 Stk. x 3,0 m x 7,0 m = 630 m<sup>2</sup> & dazugehörige Verkehrsfläche 100 m x 6 m = 600 m<sup>2</sup>

Der Fuhrpark der Fa. Gfrörer beinhaltet außerdem 100 LKWs für welche Abstell- und Parkflächen im Gebiet erforderlich sind.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die bestehenden Zufahrten zum Plangebiet, im Nordosten und Süden.

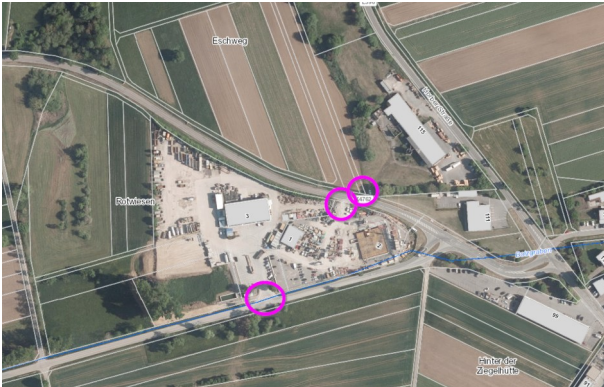


Abb. 6-3: bestehende und durch BBP-Festsetzung  
bereits genehmigte Zufahrten

Weitere Zufahrten auf das Grundstück werden seitens der Straßenbaulastträger zunächst nicht mitgetragen. Da durch die geplante Ortsumfahrung teilweise an den Betrieb angrenzende Verkehrsflächen ggf. entwidmet und nicht mehr benötigt werden könnten sich nach dieser Realisierung weitere Zufahrten zum Plangebiet ergeben, welche in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt werden.

Der entlang der Kreisstraße verlaufende landwirtschaftliche Weg muss nicht erhalten werden, da die zunächst verbleibenden Acker- und Grünflächen (bis zur Realisierung der Ortsdurchfahrt) über die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege bedient werden können.

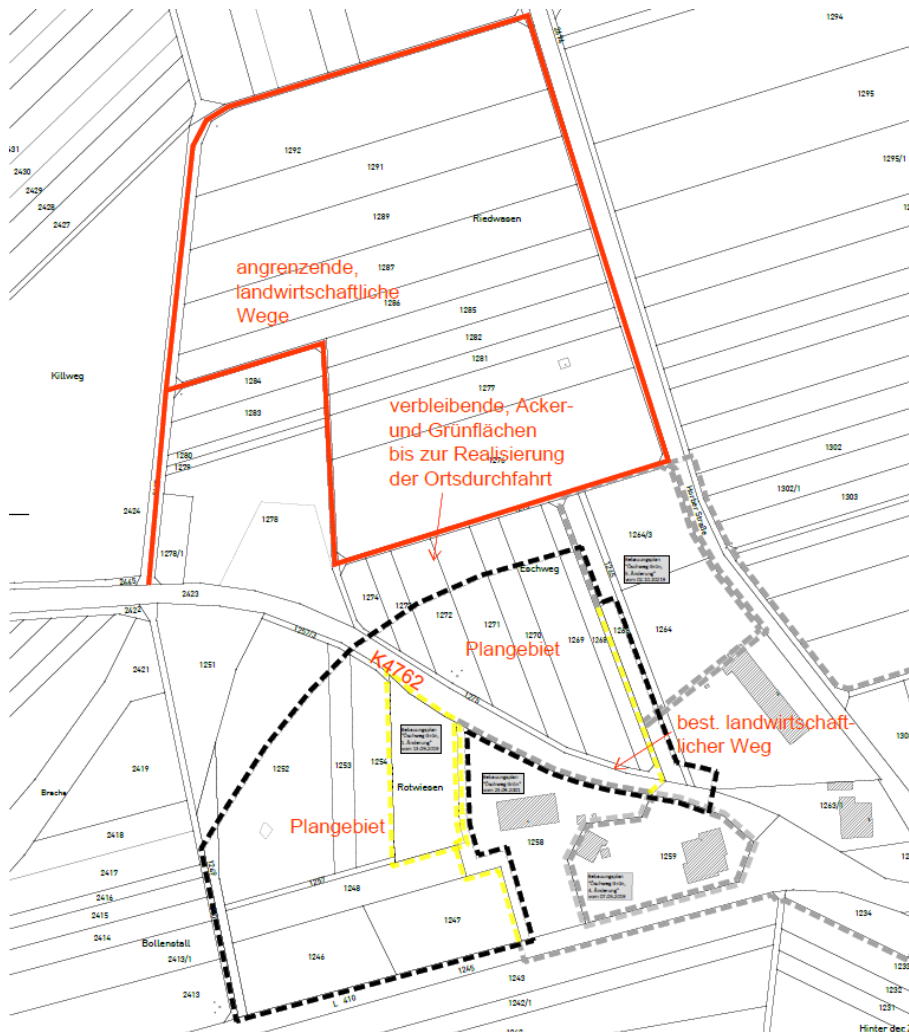


Abb. 6-4: künftige Nutzung Bewirtschaftungswege (Hinweis: Grundlage ALKIS2022)

### 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Westlich der Gewerbeflächen werden Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt, welche teilweise dem Erhalt und teilweise dem Ausgleich der im Plangebiet bestehenden Schutzgebiete dienen. Darüber hinaus wird zur Abgrenzung des Plangebiets eine Heckenfestsetzung entlang der geplanten Ortsumfahrung festgesetzt. Auf die Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplanes sowie das im Anhang befindliche Ausgleichskonzept wird verwiesen.

### 6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Empfingen angeschlossen. Das Gewerbegebiet „Öschweg Grün / Rotwiesen“ mit Erweiterungsflächen ist bereits im AKP berücksichtigt.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Dach-, Abstell- und Verkehrsflächen wird durch dezentrale Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken zunächst bei Bedarf gereinigt, zurück gehalten und gedrosselt in den angrenzenden „Bolzgraben“ eingeleitet (von Norden über Entwässerungsgraben entlang Kreisstraße). Der Nachweis über eine geordnete Entwässerungsplanung und ausreichende Dimensionierung der dezentralen Rückhaltungen muss im wasserrechtlichen Fachverfahren erfolgen.

Für die Erweiterung der Gewerbefläche in westliche Richtung (GE I) können die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis und das zentrale Rückhaltebecken erweitert werden. Für die nördliche Erweiterungsfläche (GE II) ist ein Entwässerungskonzept analog zu den Festsetzungen des BBPs (vgl. 5. Änderung des Bebauungsplanes Öschweg Grün) und damit des bestehenden Gewerbegebiets (dezentrale Rückhaltung auf Privatgrundstück, ggf. Reinigung und gedrosselte Ableitung in den Bolzgraben) zu erarbeiten und im Zuge des Bauantragsverfahrens einzureichen.

Auch eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wobei das Plangebiets durch die bestehenden Über- und Unterflurhydranten ausreichend versorgt ist.

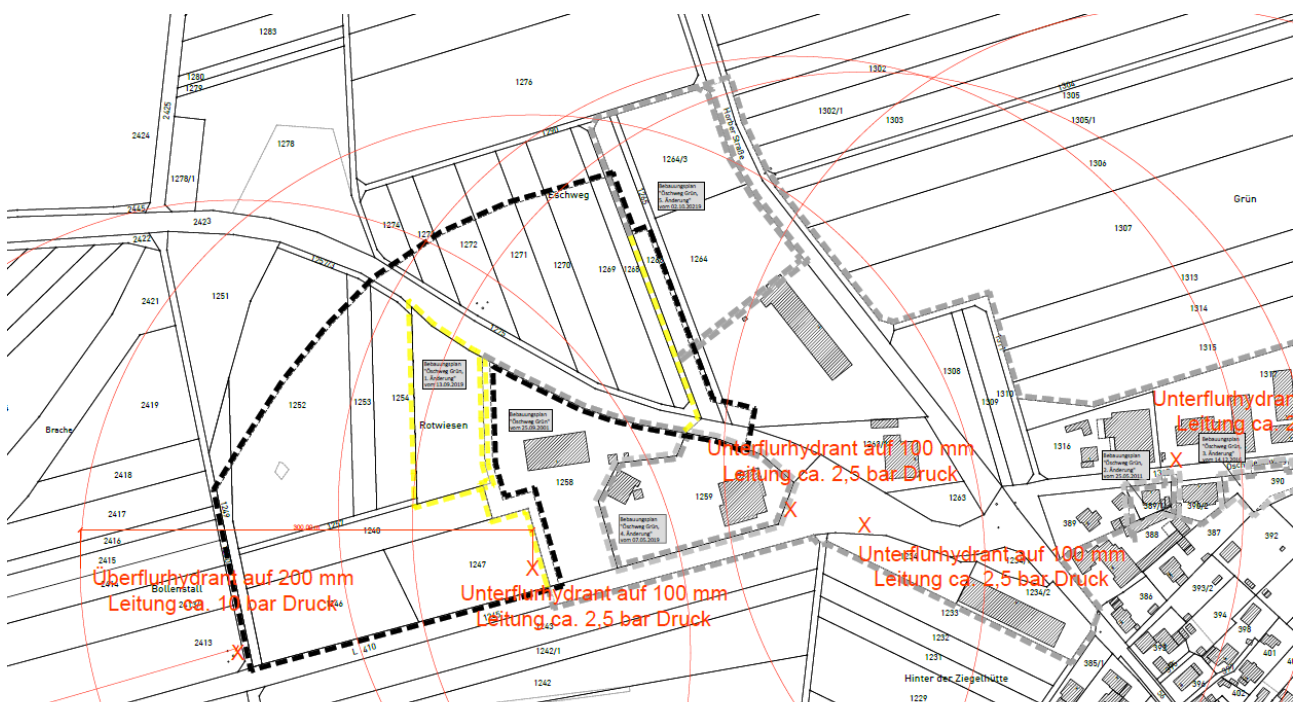


Abb. 6-5: best. Wasserhydranten mit Radius 300 m (Hinweis: Grundlage ALKIS2022)

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 417.101 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen des Vorhabenträgers.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (planinterne und planexterne Maßnahmen) vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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.

#### 7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen, Gehölzbestände und Biotop auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf den nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen und den FFH-Mähwiesen vermieden wird. Diese sind vor Befahrung und Betretung mittels Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen und zu schützen
- Für die Amphibien sind Schutzmaßnahmen während der Wanderungen im Frühjahr und Herbst vorzunehmen. Z.B zeitliche Umgehung der Wanderungszeiträume oder Schaffung von Korridoren, die die Amphibien passieren könne ohne einem erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch das Baufeld ausgesetzt zu sein.

- Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten angetroffen werden sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.
- Bei den nachgewiesenen Arten Großes Mausohr und Kleine Bartfledermaus handelt es sich um sensible Arten gegenüber Lichtemission. Um eine Nutzung der mageren Wiesenflächen und der Gehölzstrukturen auch für lichtempfindliche Fledermausarten zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung/Ausleuchtung insbesondere Richtung Westen im südlichen Teilbereich und der Heckenstruktur im nördlichen Teilbereich zu unterlassen, sodass eine Beeinträchtigung des Jagdraums durch zusätzliche Beleuchtung ausgeschlossen werden kann. Es sind daher, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
  - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
  - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
  - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
  - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
  - Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
  - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
  - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
  - Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Jagderfolgs des Großen Mausohrs sind Bautätigkeiten in den Nacht-/ und Dämmerungsstunden untersagt.

## 7.2.2 CEF-Maßnahmen

- Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Biotops „Naßwiese und Feldgehölz NW Empfingen 'Bollenstall'“ und dessen Funktion auf einer Fläche von 112 m<sup>2</sup>. Für den Verlust wird ein Ausgleich erforderlich, welcher zum Erhalt der ökologischen Funktionalität möglichst in Art und Umfang gleich sein und im räumlichen Bezug zum Eingriff stehen sollte. Bei einem Eingriff in eine nach § 33 BNatSchG geschützte Biotopfläche ist ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich.
- Durch die Beanspruchung von einer FFH-Mähwiesenfläche von insgesamt 4.302 m<sup>2</sup> kommt es zu einem Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz. Die Wiesen müssen deshalb an anderer Stelle gleichwertig und überkompensiert (1:1,5 Ausgleich) wieder hergestellt werden. Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland am 1. März 2022 wurden unter anderem die Mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Bei einem Eingriff in eine geschützte Biotopfläche ist daher ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich.
- Das Vorhaben überplant den bestehenden Biotopverbund „feuchter und mittlerer Standorte“ großflächig im südwestlichen Teil und kann mit dem Eingriff in Kernflächen und Kernräume generell zu einem Lebensraumverlust standorttypischer Arten führen. Durch das Vorhaben gehen für die Umgebung Empfingen einzigartige Feuchtbereiche verloren, die für Amphibien als von hoher Bedeutung anzusehen sind. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität sollten die Ausgleichsflächen (1:1) daher möglichst in der Umgebung der Eingriffsfläche liegen und den Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte an geeigneter Stelle aufwerten beziehungsweise erweitern und neue Trittsteinbiotope schaffen.
- Der Eingriff in einen Teil der Streuobstfläche und der sich daraus ergebende Verlust von 813 m<sup>2</sup> macht einen Ausgleich erforderlich (Umwandlungsgenehmigungen nach § 33a NatSchG, 1.7.2024, [Link UM-Checkliste](#)), welcher an geeigneter Stelle in Verbindung mit einem bestehenden geschützten Streuobstbestand vorzunehmen ist.
- Im Rahmen einer Eingriffsminimierung, sollen zwei Obstbäume (Nr. 22, 23) zur weiteren Nutzung erhalten bleiben. Baum Nr. 5 soll verpflanzt werden: Dabei wird die Spitze gekappt und nach Möglichkeit mit Teilen des Wurzelwerkes durch Bagger entfernt und an geeigneter Stelle standfest wieder aufgestellt. Somit können relevante Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) und in kommenden Jahren das Totholz weiter genutzt werden.

Dabei ist darauf zu achten, dass die Bäume in gleicher Ausrichtung wie am Originalstandort aufzustellen

sind, um eine Entwertung der Strukturen und somit eine Meidung der nutzbaren Strukturen durch Vögel oder Fledermäuse zu verhindern.

Bei Überplanung eines gesetzlichen Streuobstbestandes ist entsprechend § 33a NatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

- Die im Eingriffsbereich vorkommenden Exemplare des Knöllchen-Steinbrech sind vor dem Beräumen des Baufeldes zu einem geeigneten Zeitpunkt (Frühjahr nach der Abblüte) fachgerecht zu entnehmen und an einen geeigneten Standort mit örtlichem Bezug zu versetzen. Anbieten würde sich hierfür eine Verdichtung der bereits bestehenden Knöllchen-Steinbrechbestände in den Umgebungsflächen außerhalb des Eingriffsbereichs und eine später noch folgende Einsaat auf dem als für die Anlage einer Magerwiese unter einer PV Anlage angedachten Flurstück 719/1 der Gemarkung 5743 (Fischingen).

Die Einsaat könnte hier im Zuge der Aufwertung der derzeitigen Ackerfläche während der Endphase der Umwandlung erfolgen, so dass für den Knöllchen-Steinbrech geeignete Lebensbedingungen geschaffen worden sind und eine Ansaat erfolversprechend ist. Die Umsiedlung sowie die Standortwahl ist von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

- Um die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen ist, neben dem Erhalt der Habitatbäume, ein Ausgleich von vier Fledermaushöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu erbringen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind daher vier Fledermaushöhlen (z.B.: „Fledermaushöhle 2FN“ von Schwegler) im räumlichen Bezug zum Vorhabensgebiet zu verhängen.
- Durch das Vorhaben geht ein Brutrevier der Feldlerche verloren, welches ausgeglichen werden muss. Dies ist durch die Schaffung einer extensiven Ackerbrache auf einer Fläche von 0,25 ha flächig oder streifenförmig zu gewährleisten. Die Ausgleichsfläche sollte dabei im Bereich der vom Eingriff betroffenen lokalen Population liegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen.
- Um die Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen ist, neben dem Erhalt der Habitatbäume, für den Brutplatz eines Star ein Ausgleich von 1:1 zu erbringen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher 1 Nistkasten (z.B.: „Starenhöhle 3S“ von Schwegler) im räumlichen Bezug zum Vorhabensgebiet zu verhängen.
- Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Verdrängung eines Goldammer Brutpaares. Daher ist für diese Vogelart eine Feldhecke mit der Länge von 50 m, einer Mindestbreite von 5 m mit vorgelagertem 1 m breitem Krautsaum sowie einer Höhe von mindestens 3 m zu entwickeln.

**Vorschläge:**

- Der dichte Streuobstbestand auf dem Flurstück Nr. 1252 kann durchaus die Funktion einer Leitstruktur einnehmen. Wünschenswert wäre daher die Anlage einer Leitlinienstruktur in Süd-Nord-Ausrichtung.
- Es wird empfohlen für den Haussperling an neu entstehenden Gebäuden künstliche Nisthilfen einzuplanen.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Nicht relevant</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>Nicht relevant</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Topografisch bedingt nur geringfügig betroffen, nach Umsetzung Ortsumfahrung hinfällig</i>
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „Siedlungen des Neolithikums und der Römerzeit“ (Liste Nr. 3, ADAB-Id. 101393294)
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

### 8.1 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Eine Abgrenzung der Gewerbegebietsflächen durch Heckenpflanzungen wird empfohlen.

### 8.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Siedlungen des Neolithikums und der Römerzeit (Liste Nr. 3, ADAB-Id. 101393294). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

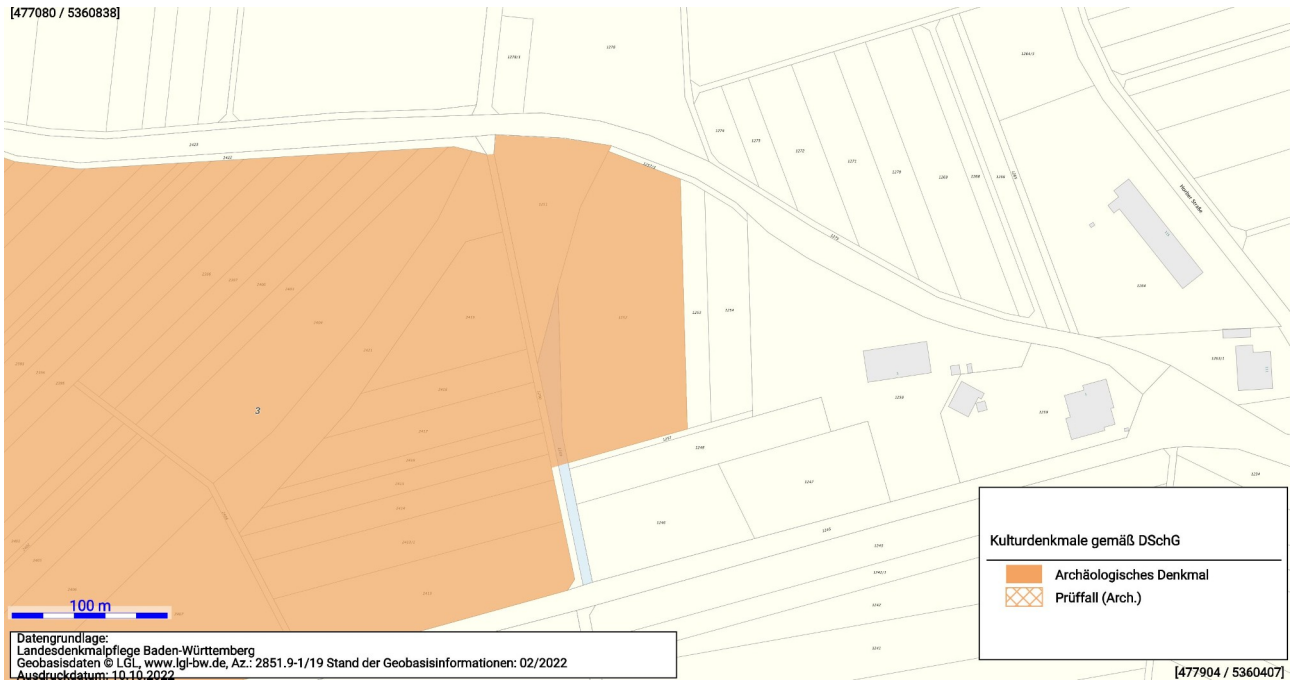


Abb. 8-1: Lageplan Kulturdenkmal Landesamt für Denkmalpflege BW

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Tankstellen werden nur ausnahmsweise zugelassen, da lediglich betriebseigene Tankstellen zugelassen werden sollen. Eine zentrale und öffentliche Tankstelle ist aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Tankstellen in Empfingen im Plangebiet nicht sinnvoll bzw. nicht erforderlich.

Lediglich Vergnügungsstätten werden auf Grund der Lage ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten aufgrund des konkreten Vorhabens, der Lage am Ortsrand und dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung in Form eines Mischgebiets ausgeschlossen.

Um eine Agglomeration durch mehrere Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt über 800 m<sup>2</sup> Grundfläche bereits im Vorfeld zu vermeiden werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Verkaufstätigkeiten einer ansässigen und produzierenden Firma, hier Fa. Gfrörer, sind allerdings weiterhin als Ausnahme zulässig, sofern keine Gefahr der Agglomeration besteht.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die bestehenden baulichen Anlagen (GE 1) bzw. das vorhandene Gelände (GE II) beträgt 18,00 m. Damit sind auf geringer Fläche große gewerbliche Bauten möglich. Im Bereich des GE II sind darüber hinaus auf 10 % der überbaubaren Fläche Überschreitungen der GHmax möglich, um die geplante Granulierungsanlage mit einem ca. 28 m hohen Silo zu errichten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe / des umgesetzten Bezugspunktes. Der Bezugspunkt wiederum im Bereich GE I muss mit ca. 1 % Gefälle höher liegen als das bestehende Bürogebäude, um die bestehenden Entwässerungssysteme nutzen und damit das anfallende Schmutzwasser ableiten zu können. Im Bereich GE II orientiert sich die Gebäudemaximalhöhe am bestehenden Gelände, wobei jeweils die topografisch höchste Höhenlage festgesetzt wird. Eine Unterschreitung dieses Bezugspunktes ist zulässig, da dies keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat und z.B. aus erschließungstechnischer Sicht erforderlich sein kann.

Z.B.:

- Geländehöhe am Gebäudemittelpunkt = 516 m üNN = maximal höchster Bezugspunkt
- Geländehöhe im Bereich Zufahrt = 511 m üNN
- Tatsächliche EFH / tatsächlicher Bezugspunkt = 514 m üNN (Zufahrt + 3% Hofneigung)

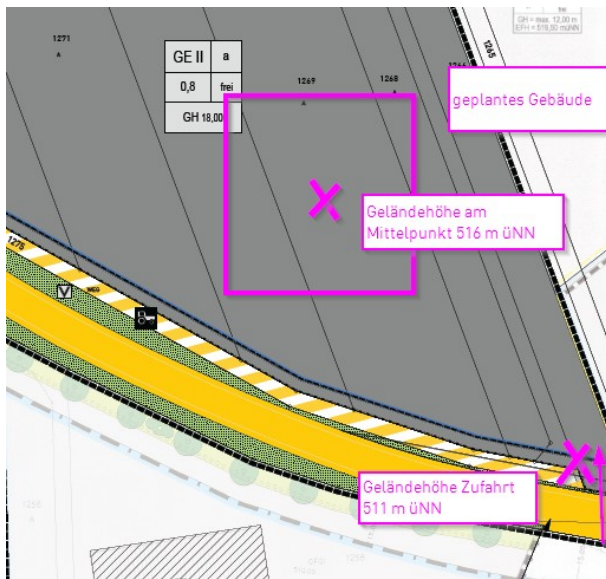


Abb. 9-1: Beispielskizze BP-Festlegung

Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

### 9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht im Nordosten den üblichen Orientierungswerten in einem Gewerbegebiet. Im Südwesten wird die GRZ aufgrund der eingeschränkten Flächengröße durch Erhalt der angrenzenden und geschützten Grünbereiche erhöht, da sonst eine Umsetzung der Planung nicht möglich wäre.

## 9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

### 9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Die abweichende Bebauung entspricht ebenfalls den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich „Öschweg Grün“, womit bspw. Gewerbehallen mit Längen über 50,00 m zulässig sind. Damit ist die Planung umsetzbar. Für eine aufgelockerte Bebauung im Bereich der Ortseinfahrt wird trotzdem festgesetzt, dass Gebäude mit einem Grenzabstand zu errichten sind.

### 9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen (Anbauverbot).

In allen anderen Bereichen werden für eine maximal flexible Bebauung durchgängige Baufenster ausgewiesen.

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

#### **9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landesstraßen / Kreisstraßen und um ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten zu gewährleisten, wird im zeichnerischen Teil eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

#### **9.6 Verkehrsflächen**

##### **9.6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen dürfen lediglich die bestehenden Zufahrten ins Gewerbegebiet genutzt werden. Aus diesem Grund werden Bereiche für Zufahrten und Bereiche ohne Zufahrten im zeichn. Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

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

Zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Entwässerungssysteme wird im Bereich südwestlich des GE I eine Fläche für die Rückhaltung ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die bestehende Rückhaltung mit Erweiterungsbereich.

#### **9.8 Öffentliche- und private Grünflächen**

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen entlang der Verkehrsflächen (hier. Verkehrsgrün / Grabenentwässerung Straßen) werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Zum Erhalt und um den Eingriff in die Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung des Gebiets werden entsprechend dem zeichnerischen Teil private Grünflächen ausgewiesen.

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

Auf dem Flst. 1249 befindet sich ein Bachlauf von Nord nach Süd, welche durch Festsetzung inkl. Böschung für einen dauerhaften Erhalt gesichert wird.

Außerdem verläuft südlich des Geltungsbereichs ein Gewässer II. Ordnung, der „Bolzgraben“, für welchen ein Gewässerrandstreifen zur dauerhaften Sicherung des Gewässers festgesetzt wird.

#### **9.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers bereits im Plangebiet versickern zu können und die Flächenversiegelung weitestgehend zu reduzieren wird festgesetzt, dass z.B. Hofflächen von Mitarbeiterstellplätzen mit geringer Frequentierung wasserdurchlässig gestaltet werden können. Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna. In begründeten Fällen (z.B. erforderliche Lüftungsanlagen auf Dachflächen) kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Festsetzung zulassen.

#### **9.11 Flächen für Leitungsrecht**

Um die Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen (hier: Telekom, Wasserleitung Gemeinde) trotz der geplanten Bebauung sicherzustellen, werden in diesen Bereichen entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Empfingen und der Deutschen Telekom Technik GmbH ausgewiesen.

#### **9.12 Bindung für Bepflanzungen**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Die bestehenden Wassergräben mit Böschung sowie die bestehenden Pflanzungen, welche durch die Planung nicht betroffen sind, werden für eine dauerhafte Sicherung als Pflanzbindung ausgewiesen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

### **10.2 Fassaden und Dachgestaltung**

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Anlieger der angrenzenden Grundstücke sind Außenwände und Dacheindeckungen aus stark reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

Vor allem in Gewerbegebieten werden oft Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Aufzüge usw. benötigt. Da diese nicht das wesentliche Erscheinungsbild der Gebäude darstellen und kaum wahrzunehmen sind, sind diese auch über der festgesetzten Gebäudemaximalhöhe auf einem Teil der Dachflächen zulässig.

### **10.3 Werbeanlagen**

Da sich das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Mischgebiet und am Ortseingang entlang von übergeordneten Verkehrsflächen befindet, werden in den Bauvorschriften einschränkende Regelungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Ausnahmsweise kann der Gemeinderat flächige Werbeanlagen an Gebäuden, welche mehr als 50 % der Gebäudeflächen einnehmen, zulassen, sofern dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen vertretbar ist. Beispielsweise wenn eine Werbeanlage am Gebäude nicht aufgesetzt wird, sondern Teil der Fassade und visuell vertretbar ist.

### **10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und aus artenschutzrechtlichen Gründen wird geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

#### **10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen**

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen, sofern keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist (hier: z.B. nicht stark frequentierte Mitarbeiterstellplätze).

#### **10.4.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Das Nachbarrechtsgesetz sieht keine Regelung für die Errichtung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen vor. Um eine Abriegelung der Gewerbebetriebe zu vermeiden und aus Sicherheitsgründen entlang der Verkehrsflächen werden daher diesbezüglich Regelungen aufgenommen.

### **10.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

### **10.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes wird eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Um eine Überlastung der bestehenden Entwässerungssysteme (hier: Straßenentwässerungsgraben entlang der Kreis-/Landesstraße, Bolzgraben) zu vermeiden sind vor Ableitung des Niederschlagswassers entsprechende Rückhaltesysteme mit ggf. erforderlicher Vorreinigung auf den Privatgrundstücken / im Bereich ausgewiesener Retentionsflächen erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Gewerbebetrieb ist die Ausführung und Dimensionierung der Anlagen je nach Entwicklungsabschnitt mit dem Wasserwirtschaftsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen (siehe Bestand).

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 16.10.2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.10.2025
3. Ausgleichskonzept vom 26.06.2025, ergänzt am 03.09.2025
4. Ausnahmegenehmigungen vom 15.10.2025

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 16.10.2025

### Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla, Bob Rikken



**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 Empfingen, den .....

.....  
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)