

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf 1. Änderung „Haid - Neufassung“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf 1. Änderung „Haid - Neufassung“

Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Engstingen - Haid hat am 29.05.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan 1. Änderung „Haid - Neufassung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung „Haid - Neufassung“, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. §74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg aufzustellen und gemäß §13 Baugesetzbuch ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Engstingen – Haid hat am 29.05.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung „Haid – Neufassung“ und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 1. Änderung „Haid – Neufassung“ gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bauungsplans verfolgt der Zweckverband folgendes Ziel:

Mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, „Haid - Neufassung“, wird die öffentliche Grünfläche auf Flst. 2780 und Teilen von Flst. 2779/1 im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu einer privaten Grünfläche umgewandelt.

Die Fläche war bisher bereits in Privatbesitz und die Planzeichnung wird klarstellend geändert. Weiterhin sollen mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie den dazu erforderlichen Nebenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden.

Da bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur ein kleiner Teil der öffentlichen Grünflächen in eine private Grünfläche geändert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

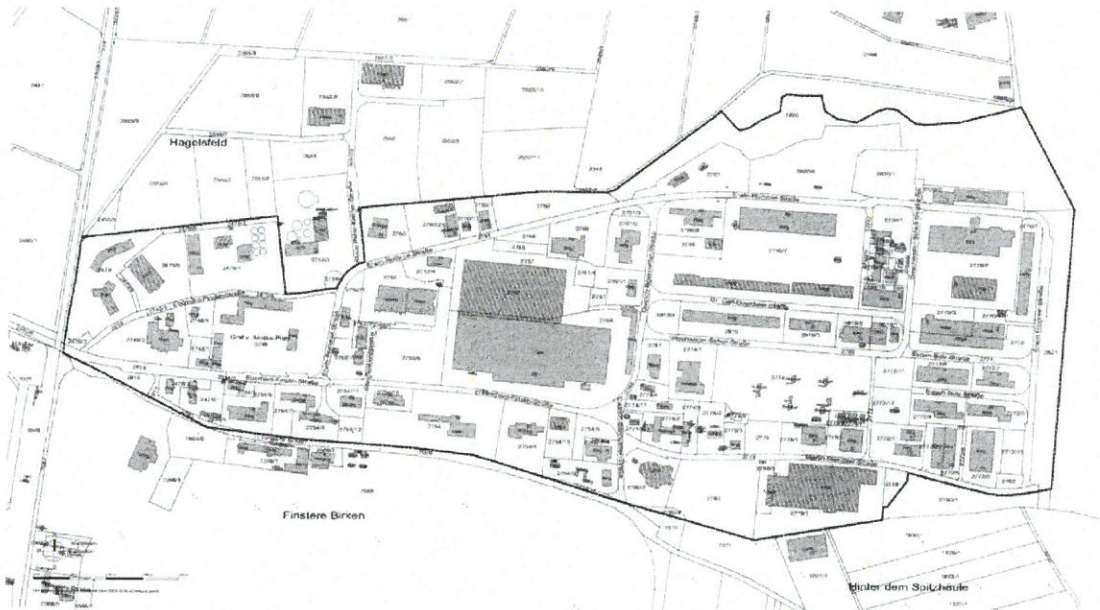
Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich südlichen Rand der Gemarkung von Großengstingen im Gebiet des Zweckverbandes „Gewerbepark Engstingen – Haid“. Es wird begrenzt im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen und im Westen durch eine Bahntrasse.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 2476/1, 2476/3, 2476/4, 2479, 2479/1, 2479/3 (Straße), 2479/4 (Weg), 2479/5, 2479/6 (Straße), 2479/7, 2748, 2748/1, 2748/3, 2748/4, 2748/5 (Straße), 2552/4 (teilweise), 2750, 2750/1, 2750/2, 2751 (Straße), 2752, 2752/1, 2752/2, 2752/3, 2752/4, 2752/5, 2753 (Straße), 2754, 2754/1, 2754/2 (Weg), 2754/4, 2754/5, 2754/6, 2754/7, 2754/8, 2754/9, 2754/10 (Straße), 2754/11, 2754/12, 2754/15, 2754/16, 2755 (Straße), 2755/1 (Straße), 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2761/1, 2761/2, 2761/3, 2761/4, 2762, 2762/1, 2763, 2765 (Straße), 2765/1, 2766, 2766/1, 2766/2, 2766/3 (Straße), 2766/4, 2766/5, 2766/6, 2766/7, 2766/8, 2766/9, 2766/10, 2767 (Straße), 2768 (Weg), 2769 (Straße), 2770, 2770/1, 2770/2, 2770/3, 2770/4, 2771 (Straße), 2772 (Straße), 2772/1, 2772/2, 2772/3, 2772/4, 2772/5, 2772/6, 2772/7, 2772/8 (Weg), 2772/9, 2772/10, 2772/11, 2772/12, 2772/13, 2773 (Weg), 2774, 2774/1, 2774/2, 2774/3, 2774/4, 2774/6, 2774/7, 2774/8, 2774/9, 2774/11, 2775, 2775/1, 2775/2, 2775/3, 2776/1, 2778 (Straße), 2779, 2779/1, 2780, 2780/2, 2780/3, 2780/4, 2781, 2782, 2783 (Straße), 2814 (Straße), 2814/1, 2815 (Straße), 2816, 2817 (Weg), 2818 (Straße), 2819, 2819/1, 2819/2, 2819/3, 2819/4, 2820 (teilweise), 2820/1, 2820/2, 2820/6 und 2821 (teilweise).

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 54,47 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 29.05.2024.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung

von Montag, dem 17.06.2024 bis Dienstag, dem 16.07.2024, (Auslegungsfrist)

auf der Internetseite des Zweckverbandes unter der Internet-Adresse www.gewerbepark-haid.de/aktuelles veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglicher Stelle einsehbar:

Gemeindeverwaltung Engstingen, Kirchstraße 6 in 72829 Engstingen sowie im Informationsbüro im Gewerbepark Engstingen- Haid, Graf - von - Moltke Platz 1, 72829 Engstingen, öffentlich ausgelegt.

Dienststunden der Gemeindeverwaltung Engstingen:

Montag bis Freitag	von 8:00 Uhr bis 11:45 Uhr
Dienstag	von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Dienststunden des Informationsbüros im Gewerbepark Engstingen- Haid:

Montag bis Freitag	von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr
--------------------	----------------------------

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **16.07.2024**, Stellungnahmen an info@gewerbepark-haid.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Engstingen oder im Informationsbüro (Anschriften siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeindeverwaltung Engstingen (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde/ bzw. des Zweckverbandes veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Engstingen, den 25.05.2024

Mario Storz
Verbandsvorsitzender



ZWECKVERBAND GEWERBEPARK – ENGSTINGEN- HAID

BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG "HAID - NEUFASSUNG"

Gemarkung Großengstingen, Landkreis Reutlingen

hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

1. Vorlage

An die Verbandsmitglieder zur Beschlussfassung in der Sitzung am 29.05.2024 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Mit der Änderung des Bauungsplans verfolgt der Zweckverband folgendes Ziel:

Mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, „Haid - Neufassung“, wird die öffentliche Grünfläche auf Flst. 2780 und Teilen von Flst. 2779/1 im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu einer privaten Grünfläche umgewandelt.

Die Fläche war bisher bereits in Privatbesitz und die Planzeichnung wird klarstellend geändert. Weiterhin sollen mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie den dazu erforderlichen Nebenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden. Der Vorhabensträger ist der Mühlenbetrieb, der sich nördlich der privaten Grünfläche befindet.

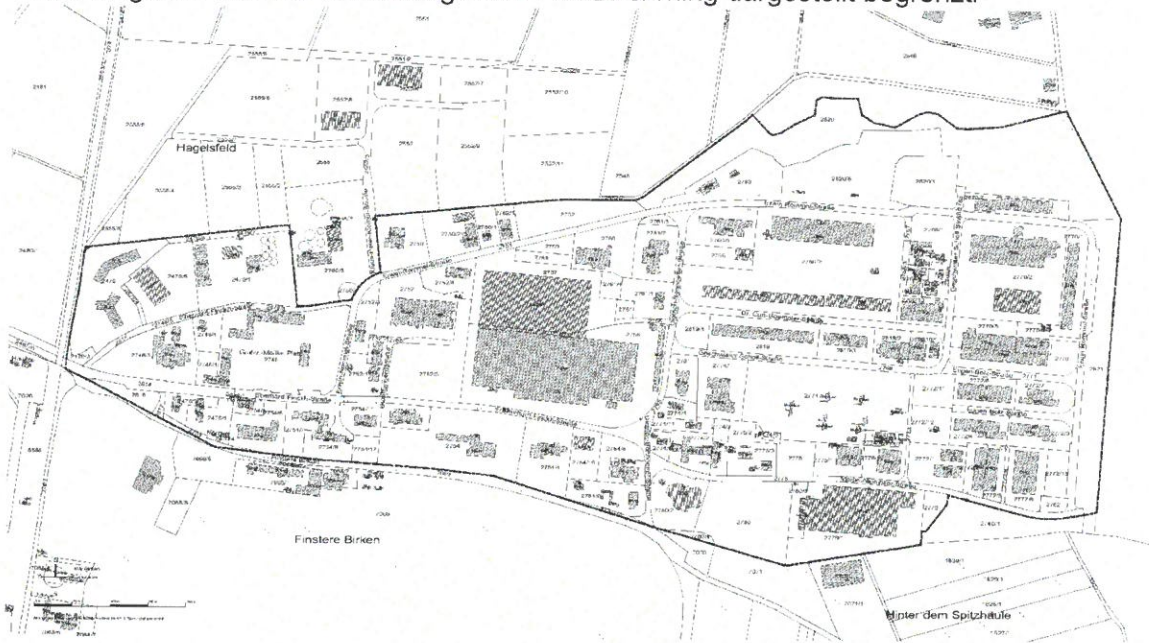
Die Abgrenzung des Plangebietes der Bebauungsplanänderung entspricht der des bisherigen Bebauungsplanes „Haid Neufassung“ und hat eine Größe von ca. 54,47ha.

Um ein Planwerk zu erhalten werden die Änderungen in die Planzeichnung und den Textteil des bisherigen Bebauungsplanes klarstellend integriert.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Beschlussvorschlag

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 29.05.2024 dargestellten Bereich der 1. Änderung „Haid - Neufassung“, werden nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt. Es wird gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
- 3.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung „Haid - Neufassung“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 29.05.2024 wird mit der Begründung vom 29.05.2024 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.
- 3.3 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung „Haid - Neufassung“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 29.05.2024 wird mit Begründung vom 29.05.2024 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 3.4 Dieser Beschluss der Verbandsversammlung ist öffentlich bekannt zu machen.

Gefertigt:

Engstingen, den

29.05.2024

Vorsitzender



Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung vom 29.05.2024, s/w- (verkleinert A3)
- Entwurf Schriftlicher Teil des Bebauungsplanes (Teil B) vom 29.05.2024 (10 Seiten)
- Entwurf Begründung des Bebauungsplanes vom 29.05.2024 (3 Seiten)

Begründung**ENTWURF****Bebauungsplan****1. Änderung „Haid - Neufassung“,****Zweckverband Gewerbepark Engstingen - Haid,****1. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Haid Neufassung“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Kreis Reutlingen wird die öffentliche Grünfläche auf Flst. 2780 und Teilen von Flst. 2779/1 im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu einer privaten Grünfläche umgewandelt.

Die Fläche war bisher bereits in Privatbesitz und die Planzeichnung wird klarstellend geändert.

Die Abgrenzung des Plangebietes der Bebauungsplanänderung entspricht der des bisherigen Bebauungsplanes „Haid Neufassung“ und hat eine Größe von ca. 54,47ha.

Um ein Planwerk zu erhalten werden die Änderungen in die Planzeichnung und den Textteil des bisherigen Bebauungsplanes klarstellend integriert.

Die 1. Änderung Bebauungsplan „Haid Neufassung“, wird notwendig, da eine bisher private Grünfläche als öffentliche Grünfläche in der Planzeichnung festgelegt war.

Weiterhin sollen mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie den dazu erforderlichen Nebenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden. Der Vorhabensträger ist der Mühlenbetrieb, der sich nördlich der privaten Grünfläche befindet.

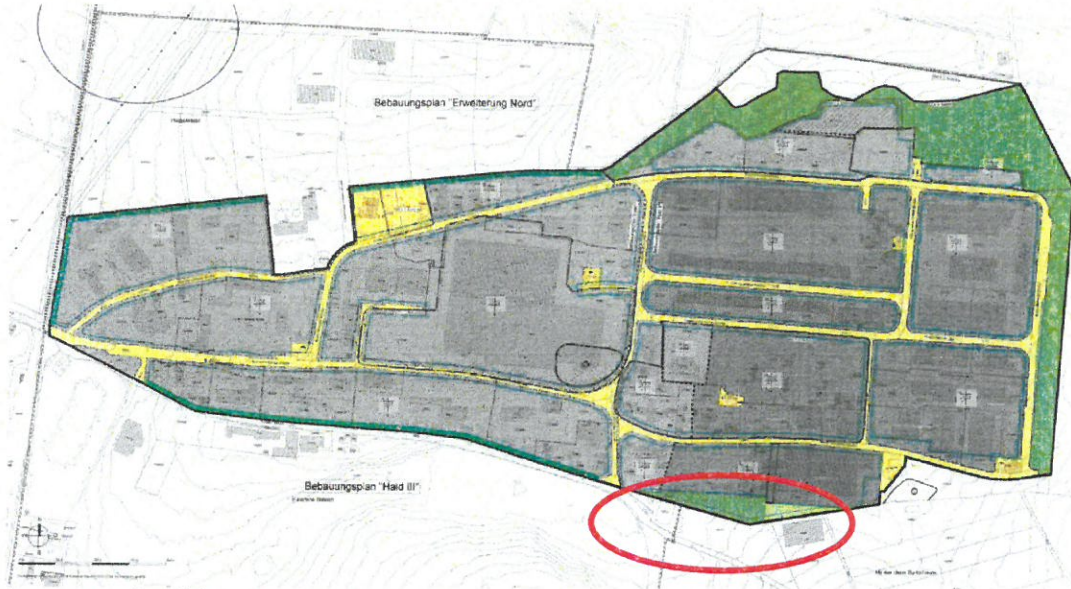
Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers den Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugten Stromes bis zum Jahr 2035 auf 100 % (bis zum Jahr 2030 auf 80 %) zu erhöhen, plant der Vorhabenträger die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, ergänzend zu den bereits installierten Photovoltaikanlagen auf dem Dach und der Fassade der Mühle.

Mithilfe der Freiflächenphotovoltaikanlage kann der nördlich angrenzende Mühlenbetrieb eine weitere regenerative Energiegrundlage zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor allem für die energieintensive Produktion von enormer Bedeutung. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Ausrichtung des gewerblichen Betriebs kann somit geschaffen werden, wodurch Wertschöpfung und Arbeitsplätze gesichert werden können

Die Änderung der öffentlichen Grünflächen führt nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Planungskonzeptes des Zweckverbands. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

2. Änderungen

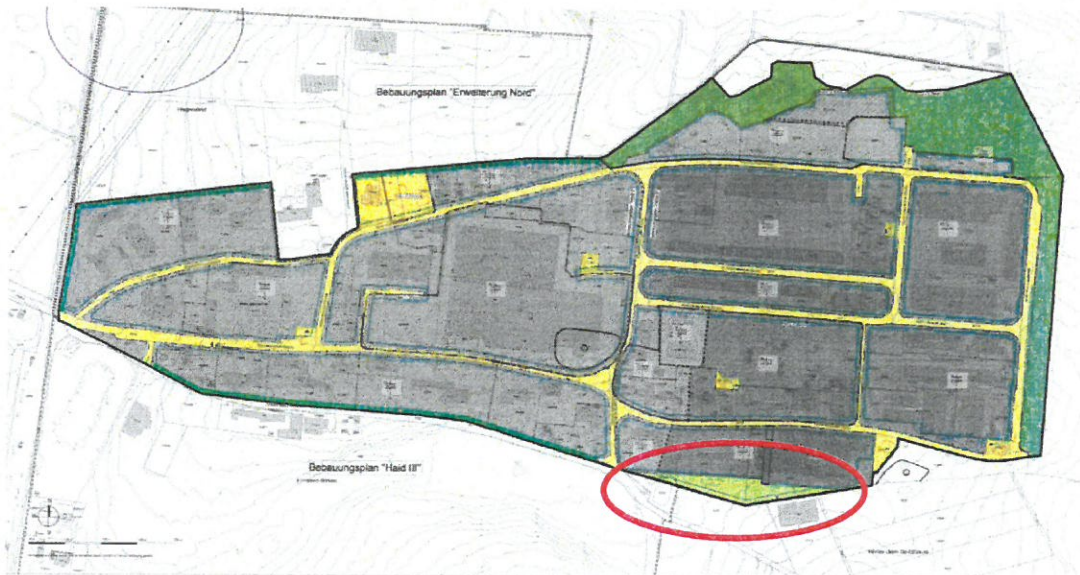
Die nachfolgende Darstellung (Planzeichnung) stellt den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung dar.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Haid - Neufassung“ vom 27.02.2023.

Folgendes wird in der Planzeichnung geändert:

- Umwandlung eines Teilgebiets der öffentlichen Grünflächen in eine private Grünfläche



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung

Folgendes wird im Textteil geändert:

- Ergänzung einer Festsetzung zu Grünflächen und der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen nach den Maßgaben des § 14 BauNVO innerhalb der privaten Grünfläche.

3. Verfahren

Da bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur ein kleiner Teil der öffentlichen Grünflächen in eine private Grünfläche geändert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Änderungen der Grünflächen von öffentlich zu privat wirken sich auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht aus.

Aufgrund möglicher Ergänzungen von Photovoltaikanlagen ändert sich die Versiegelung nicht oder durch die Aufständigung allenfalls geringfügig. Die Flächen unterhalb möglicher Photovoltaikanlagen sind weiterhin zu begrünen und naturnah auszubilden.

5. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der ersten Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2023 zu Grunde. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Vor Beginn der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bauarbeiten stellt fachkundiges Personal sicher, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden.

6. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	27,02 ha	49,6 %
Industriegebiet	ca.	16,61 ha	30,5 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	4,83 ha	8,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	4,45 ha	8,2 %
Private Grünflächen	ca.	0,51 ha	0,9 %
Flächen für Versorgung	ca.	1,05 ha	1,9 %
Gesamtgebiet	ca.	54,47 ha	100 %

Reutlingen, den 29.05.2024

Engstingen, den 29.05.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Mario Storz
Verbandsvorsitzender



Schriftlicher Teil (Teil B)

ENTWURF

1. Bebauungsplan 1. Änderung „Haid - Neufassung“

Zweckverband Gewerbepark Engstingen-Haid, Landkreis Reutlingen

Die ergänzten Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan „Haid - Neufassung“ vom 27.07.2023 sind *kursiv* dargestellt und mit einem senkrechten Balken auf der rechten Seite gekennzeichnet. Streichungen entfallen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1: 1.000).

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO
 - 1.1.1 **Gewerbegebiet (GE 1)** (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe
Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen zur thermischen Restmüllverwertung

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO i.v.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Gewerbegebiet (GE 2) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Andere Arten von Vergnügungsstätten wie z.B. Gastronomie- und Eventbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie Unterrichts- und/oder kulturelle Aktivitäten mit beinhalten und zudem eine gewerbliche Nutzung im Sinne von Handwerk und/oder Dienstleistung auf dem jeweiligen Grundstück mit erfolgt.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe
Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen zur thermischen Restmüllverwertung

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO i.v.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, die den Sexual- und Spieltrieb ansprechen, z.B. Spielhallen, Nachtclubs, Automatenhallen, Wettbüros, Swingerclubs oder Ähnliches.

1.1.3 Gewerbegebiet mit Sonderregelung Photovoltaik (§ 9 (1) 9 BauGB i.V.m § 8 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

In den vorgesehenen überbaubaren Flächen sind nur Photovoltaikanlagen mit entsprechenden Nebenanlagen (insbesondere Trafostationen) zulässig. Diese Flächen sind in der Planzeichnung mit einer besonderen Schraffur entsprechend der Legende gekennzeichnet. Der Waldabstand gemäß § 4 (3) LBO ist insofern nicht einzuhalten.

1.1.4 Industriegebiet eingeschränkt (Gle) (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (3) BauNVO:

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 9 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe
Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischer Weise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen. (siehe Anlage zur Begründung)
- Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen zulässig, sofern diese nicht schutzbedürftige Nutzungen wie vorhandene Wohn- oder Büronutzungen, (vgl. Anlage 4 zur Begründung) sind.

Nicht zulässig sind:

Folgende in § 9 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen zur thermischen Restmüllverwertung

Folgende in § 9 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO i.v.m § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.5 Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe in der Nähe zu benachbarten, bereits bestehenden, schutzbedürftigen Nutzungen (vgl. Anlage 4 zur Begründung) innerhalb des Gle sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (3) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB und §18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normalhöhennull festgelegt und ist in der Planzeichnung eingetragen (über Normalhöhennull - ü.NHN. entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe.

Soweit im Bestand größere Gebäudehöhen vorhanden sind, können diese bei Umnutzungen und baulichen Veränderungen beibehalten werden.

Bei Neubauten und Änderungen von Bestandsbauten kann, soweit die Nutzung dies erfordert, die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband Abweichungen von den festgesetzten Gebäudehöhen zulassen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im gesamten Planbereich ist eine von der offenen Bauweise dergestalt abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Zweckverbandes Haid und dem zuständigen Versorgungsträger

1.6 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen innerhalb und westlich des Bebauungsplans »Haid III« sind in Abstimmung dem Kreisforstamt, dem Forstrevier Trochtelfingen und der unteren Naturschutzbehörde geschlossene Pflanzungen aus Laubgehölzen vorzunehmen und zu einem stabilen, strukturreichen Gehölzbestand mit Saumstreifen zu entwickeln. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen betragen 39.320 m², die forstrechtlichen Ausgleichsflächen 6.730 m².

Im Saumstreifen sind standortgerechte, einheimische Straucharten zu pflanzen, die Auswahl der Laubbäume im Innenbereich wird durch das Kreisforstamt festgelegt.

Zu den Gebäuden bzw. dem Baufenster im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans »Haid III« ist ein Abstand der Bäume von 30 m einzuhalten, zur Südgrenze dieser 1. Änderung des Bebauungsplans »Haid III« ein Abstand von 5 m, um einen Zugang für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Westen aus zu ermöglichen. Der Abstand der Strauchpflanzung zu bestehenden Wegen muss mindestens 3 m sein.

1.7 Flächen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote (PFG) und Pflanzbindungen (PFB)

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

An den gekennzeichneten Standorten sind die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze zu erhalten bzw. sind solche Gehölze zu pflanzen.

1.8 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch verborgene Kampfmittel in den Grundstücken zu treffende technische Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 i.v.m. Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist bei Eingriffen in den Untergrund eine Überwachung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) - siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9.1 Öffentliche Grünfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden.

1.9.2 Private Grünfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe private Grünfläche auszubilden. Innerhalb der privaten Grünfläche auf den Flst. Nm. 2780 und 2779/1 (Teilfläche) sind Photovoltaikanlagen nach den Maßgaben des § 14 BauNVO zulässig.

2. Hinweise

Das gesamte Planungsgebiet gilt als durch die frühere militärische Nutzung kontaminiert.

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungspläne (Haid I, Haid II, Haid III) wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK geführt. Erfasst sind diverse Teilflächen mit unterschiedlichen Kenntnisständen und Untersuchungsergebnissen.

Zur Übersicht ist ein Lageplan als Anlage zur Begründung beigelegt. (Anlage 2- Übersicht Altlastenstandorte Auszug Landratsamt Reutlingen: Stand 08.03.2022) Aktuelle Informationen zu den einzelnen Teilflächen können bei Bedarf durch die Altlastenbehörde des Landkreises Reutlingen zur Verfügung gestellt werden.

Der Planbereich liegt in der "Weiteren Schutzzone" (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal".

Die Verbote der Rechtsverordnung vom 18.10.1976 sind zu beachten.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Auf die Regelungen der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) wird verwiesen.

Bauvorhaben, die die im Bebauungsplan gekennzeichneten archäologischen Kulturdenkmale berühren oder in deren Nahbereich liegen, sind der Archäologischen Denkmalpflege vorzulegen. Der Beginn der Erdbauarbeiten ist zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

Allgemein wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Bei Abbruchmaßnahmen soll nach der Methode des kontrollierten Rückbaus verfahren werden. Baustoffe sind zu trennen und gegebenenfalls einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe ist anzustreben.

Grundstückszufahrten sind als Bewegungsflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge auszubilden und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Für Gebäude geringer Höhe sind Zu- und Durchgänge mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch sicherzustellen.

Die Zu- und Durchgänge zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten bestimmten Stellen sollten eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

Schriftlicher Teil (Teil B)

ENWURF

2. Örtliche Bauvorschriften 1. Änderung „Haid - Neufassung“

Zweckverband Gewerbepark Engstingen-Haid, Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

(Lageplan M 1 : 1000)

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Es sind nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung zulässig.
2. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe unzulässig.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Unbebaute Flächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.
Zufahrtsflächen, Parkplätze und Lagerflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Ausnahmsweise ist eine wasserundurchlässige Oberfläche zulässig, falls dies aufgrund von anderen Vorschriften bei einzelnen Betriebsarten erforderlich ist.
4. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Im gesamten Planungsgebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung der unbebauten Flächen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 29.05.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Engstingen, den 29.05.2024

Mario Storz
Verbandsvorsitzender



