

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 7

**Vorlage Nr. 65/2022**

Sitzung des Gemeinderates

am 26. April 2022

-öffentlich-

### **Bebauungsplan „Lüssen, 2. Änderung“**

- a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussantrag:**

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
- b) Die nachfolgend abgedruckte Satzung wird beschlossen.

05.04.2022 / Stöhr-Klein

| <b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b> |        |  |
|----------------------------|--------|--|
|                            | Anzahl |  |
| <b>Ja-Stimmen</b>          |        |  |
| <b>Nein-Stimmen</b>        |        |  |
| <b>Enthaltungen</b>        |        |  |

#### **a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Lüssen, 2. Änderung“ auf den Weg zu bringen, um damit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lüssen, 1. Änderung“ aufzuheben. Das Verfahren wurde mit Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 16.11.2021 eingebracht. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 13.12.2021 bis 24.01.2022 stattgefunden. Nach dieser Auslegung können nun die eingegangenen Anregungen abgewogen werden.

Als Anlage 1 übergeben wir die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegungsfrist. Weitere Anlagen sind der Plan, Textteil zum Planentwurf sowie die Begründung.

Die Verfahrenshinweise bzw. der Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind aus Seite 1 des Deckblattes zum Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend der Vorlage abgewogen bzw. als Beschlussvorschlag formuliert.

**b) Satzungsbeschluss**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl.I S.1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), hat der Gemeinderat am 26.04.2022 folgenden Bebauungsplan „Lüssen, 2. Änderung“, Gemarkung Güglingen beschlossen:

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind und zwar:

Dem Planentwurf mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung (16.11.2021), gefertigt vom Büro Käser Ingenieure GmbH + Co. KG, 74199 Untergruppenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 16.11.2021, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Güglingen, den 26.04.2022

Ulrich Heckmann  
Bürgermeister

05.04.2022 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn  
 Stadt: Güglingen  
 Gemarkung: Güglingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“**

**Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 26.04.2022**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.12.2021 – 24.01.2022:

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| 1. Wasserversorgungstechnik<br>Kenngott<br>vom 02.12.2021   | Von Seiten der Wasserversorgung gibt es keine Einwände.  | Kenntnisnahme.                                       |
| 2. Gemeinde Pfaffenhofen<br>vom 07.12.2021  | Die Gemeinde Pfaffenhofen hat zu dem oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken bzw. Anregungen.  | Kenntnisnahme.                                       |
| 3. Zweckverband<br>Bodensee-Wasserversorgung<br>vom 13.12.2021  | Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.<br><br>Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.  | Kenntnisnahme.                                       |
| 4. Amprion GmbH<br>Asset Management<br>Bestandssicherung Leitungen<br>vom 13.12.2021                        | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.<br>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.<br>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. | Kenntnisnahme.                                       |
| 5. Bundesamt für Infrastruktur,<br>Umweltschutz und<br>Dienstleistungen der<br>Bundeswehr<br>vom 13.12.2021 | Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.<br>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.                 | Kenntnisnahme.                                       |
| 6. Handwerkskammer<br>Heilbronn-Franken<br>vom 14.12.2021   | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.   | Kenntnisnahme.                                       |
| 7. Terranets BW GmbH<br>vom 14.12.2021  | <b><u>Keine Anlagen</u></b><br>der terranets bw GmbH im angefragten und markierten Bereich.  | Kenntnisnahme.                                       |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag  |
|---|---|---|
| 8. Stadtbauamt Güglingen<br>vom 14.12.2021  | Zu o. g. Bebauungsplanverfahren werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.<br>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  | Kenntnisnahme.  |
| 9. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg<br>Referat 43 - Bezirk Nord<br>vom 15.12.2021 | Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.<br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.   | Kenntnisnahme.  |
| 10. Regierungspräsidium Stuttgart<br>Referat 21 - Raumordnung,<br>Baurecht, Denkmalschutz<br>vom 15.12.2021         | <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b>. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b><br/>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p><b>Abt. 3 Landwirtschaft</b><br/>Frau Cornelia Kästle<br/>Tel. : 0711/904-13207<br/><a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</b><br/>Herr Karsten Grothe<br/>Tel. 0711/904-14224<br/><a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a></p> | <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung in digitalisierter Form.</p> |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
|   | <p><b>Abt. 5 Umwelt</b><br/> Frau Birgit Müller<br/> Tel. : 0711/904-15117<br/> <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 Denkmalpflege</b><br/> Herr Lucas Bilitsch<br/> Tel. : 0711/904-45170<br/> <a href="mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de">Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</a></p>  |  |
| 11. Gemeinde Zaberfeld vom 16.12.2021   | Durch den o.g. Bebauungsplanentwurf werden die Belange der Gemeinde Zaberfeld nicht berührt. Bedenken oder Anregungen in Bezug auf die Planungen haben wir deshalb nicht vorzubringen.   | Kenntnisnahme.                                       |
| 12. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 30.12.2021         | <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-12298 vom 23.01.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>   | Kenntnisnahme.                                       |
| 13. Gemeinde Cleebronn vom 30.12.2021   | Die Gemeinde Cleebronn bringt keine Anregungen oder Bedenken gegen o.g. Verfahren vor.   | Kenntnisnahme.                                       |
| 14. Abteilung 2, Immobilienmanagement Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 04.01.2022 | <p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | Kenntnisnahme.                                       |
| 15. Stadt Brackenheim vom 07.01.2022  | Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.  | Kenntnisnahme.                                       |
| 16. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 11.01.2022                                     | Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.  | Kenntnisnahme.                                       |

| Anregungen von                              | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| 17. Deutsche Bahn AG<br>vom 13.01.2022      | <p>Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>  | Kenntnisnahme.                                       |
| 18. Landratsamt Heilbronn<br>vom 24.01.2022 | <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung. Die im damaligen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen“ aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung zu übernehmen.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>          |

| Anregungen von                          | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag   |
|---|---|--|
|   | <p>Wird bei dem Vorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Güglingen. Klassifizierte Straßen sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Für die weitere Planung ist zu beachten, dass ausreichend öffentliche LKW-Stellplätze insbesondere zur Abhaltung der Pausenzeiten zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe ausreichend Parkmöglichkeiten auf öffentlicher und privater Fläche zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß der RASSt 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) empfehlen wir eine Mindestfahrbahnbreite von 6,50m für Gewerbestraßen einzuhalten.</p> | <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erschließungsarbeiten sind bereits abgeschlossen.</p>  |
| <p>19. Netze BW GmbH vom 24.01.2022</p> | <p>Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans verlaufen elektrische Anlagen der Netze BW GmbH.</p> <p>&gt; <b>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPMI)</b></p> <p>Nach dem Lageplan vom 16.11.2021 des Baugenehmigungsverfahrens befindet sich der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans südlich in unmittelbarer Nähe (außerhalb des Schutzstreifen] zu unserer vorgenannten 110-kV-Leitung.</p> <p>Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan hervor.</p>   | <p>Kenntnisnahme. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich bereits rechtskräftig überplante Flächen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs findet nicht statt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
|                | <p>Wegen der dabei zu beachtenden Sicherheitsvorschriften können wir der Ausweisung des Geltungsbereiches sowie der Baugrenzen in unmittelbarer Nähe zu unseren Leitungsschutzstreifen nur unter folgenden Voraussetzungen zustimmen, wobei etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Bereich der 110-kV-Leitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Alle Beteiligten sind von dieser Notwendigkeit zu unterrichten (vgl. DIN VDE 0105 und DIN EN 50341).</li> </ol> <p>Im Spannungsfeld zwischen Mast Nr. 022 und Mast Nr. 023 dürfen Personen, Baugeräte oder anderen Gegenstände eine Höhe von 213,9 m ü. NN. (entspricht 6,0 m über Geländeneiveau von 207,9 m ü. NN.) nicht überschreiten.</p> <p>Die max. Flöhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 6,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.</p> <p>Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> <p>Alle weiteren geplanten Tätigkeiten mit Baugeräten, wie Einrichten eines Standplatzes zum Beladen der LKWs, anlegen einer provisorischen Baustraße, verladen mittels Bagger dürfen nur außerhalb des technischen Schutzstreifens stattfinden.</p> <p>Die Verladung auf LKWs sowie das Abtransportieren erfolgt auf dem befestigten Weg außerhalb des technischen Schutzstreifens (gestrichelte geschwungene Linie im beigefügten Lageplan). D. h. der Bagger ist so zu positionieren, dass der Schwenkarm bzw. die Baggerschaufel nicht in den technischen Schutzstreifen hineinragen kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p>                                |



| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
|                | <p>2. Können beim Baugeräte-/Kraneeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, so kann geprüft werden, ob eine arbeitstägliche Abschaltung der 110-kV-Leitung oder einzelner Stromkreise möglich ist. Eine solche Abschaltung kann nicht oder nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden. Aufgrund nichtbeeinflussbarer Faktoren muss berücksichtigt werden, dass geplante Abschaltungen kurzfristig abgesagt oder verschoben werden müssen.</p> <p>Etwaige Abschaltungen für Baugeräte, wie mobile Kräne (Autokrane), Bagger usw. sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit unserer Betriebsstelle abzustimmen. Hierfür wenden Sie sich an unser unten genanntes Auftragszentrum. Die Kosten etwaiger Abschaltungen (Personal, Fahrzeuge) sind vom Bauherrn zu tragen.</p> <p>3. Der Beginn der Sauerarbeiten sowie der verantwortliche Bauleiter ist unserem Auftragszentrum-Mitte-HS, Tel. 07141-79632-144 mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Unsere Betriebsstelle wird dann den verantwortlichen Bauleiter vor Ort unterweisen. Bitte beachten Sie hierzu unsere angehängte Information für Bauunternehmen - Schutz von Kabeln, Rohr- und elektrischen Freileitungen.</p> <p>4. Der Antragsteller bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch ihre Bautätigkeit an der 110-kV-Leitung entstehen.</p> <p>5. Von Schadensersatzansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme gegen die Netze BW gerichtet werden, stellt der Bauherr die Netze BW frei.</p> <p>6. Sollten im Bereich geplanter Tiefbauarbeiten Gas-, Strom-, Wasser und weitere Leitungen liegen, so sind unmittelbar vor Baubeginn aktuelle Leitungspläne bei der zuständigen Stelle einzuholen.</p> <p>&gt; <b>Stellungnahme der Netzentwicklung Mitte Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZTEMN)</b></p> |  |

| Anregungen von                                       | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
|  | <p>Im Moment ist laut Planung der Netze BW in diesem Gebiet nichts geplant.</p> <p>Netzerweiterungen und die Umstellung von Freileitung auf Kabel prüfen wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme.</p> <p>Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans führen 0,4-kV-Erdkabel der Neckar Netze GmbH und ein Straßenbeleuchtungskabel der Gemeinde Güglingen.</p> <p>Das 0,4-kV-Leitungen sind im beiliegendem Planausschnitt blau und das Straßenbeleuchtungskabel braun dargestellt.</p> <p>Sollten unsere Leitungen durch geplante Baumaßnahmen betroffen sein, bitten wir darum, dass sich der Bauherr rechtzeitig mit unserem Auftragszentrum in Nagold, Frau Gürzing, Telefon (07452) 8468-45463 in Verbindung setzt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Bauunternehmen verpflichtet sind, vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten eine aktuelle Leitungsauskunft anzufordern. Diese erhalten sie bei der Planauskunft der Netze BW GmbH:</p> <p style="padding-left: 40px;">Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. : 0711 289-53650, Fax: 07219 142-1369, E-Mail: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de</a></p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse <a href="mailto:bauleitplanug@netze-bw.de">bauleitplanug@netze-bw.de</a> zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> | Kenntnisnahme.                                       |
| 20. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 25.01.2022 | Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.  | Kenntnisnahme.                                       |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
|  | <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p> |  |
| <p>21. Regierungspräsidium Stuttgart<br/>Abteilung 4<br/>Mobilität, Verkehr, Straßen<br/>Referat 42<br/>vom 26.01.2022</p> | <p>Die Änderung umfasst den östlichen Bereich des Gewerbegebiets und hat somit keine Auswirkung auf die Landesstraße. Es bestehen keine Einwendungen.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>                                |

Gefertigt:  
 Untergruppenbach, den 04.04.2022  
 Käser Ingenieure  
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Güglingen  
Gemarkung: Güglingen

**Entwurf**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach  
§ 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

Maßstab 1 :1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320210562



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 16.11.2021

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)   | am  | 16.11.2021 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)   | am  | 16.11.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)  | am  | 03.12.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)  | am  | 03.12.2021 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)   | von | 13.12.2021 |
|   | bis | 24.01.2022 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am  | 26.04.2022 |

Ausgefertigt: Güglingen, den .....

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Ulrich Heckmann, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 113a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

### **1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenverwendungsliste (siehe 1.9 a) Artenempfehlung) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind über den Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zuzuleiten.
- h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

### **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belasten.

Die Leitungsrechte sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Stützmauern sind zulässig sofern der Zweck des Leitungsrechts und die Funktion der verlegten Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Lage und Ausführung der Stützmauern sind mit der Gemeinde und den Begünstigten des Leitungsrechts abzustimmen.

Für Wartung und Unterhaltung der Leitungen müssen die Zufahrt und der Zugang jederzeit gewährleistet sein.

### **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ1): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des Pflanzzwangs zulässig. (Artenverwendungsliste siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn)

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- b) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

### **1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von 10 m erfolgen. Bei Baugrundstücken ab einer Größe von mindestens 30 Ar sind allgemein auch zwei Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m zulässig. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist mit der Stadt abzustimmen.

Einzelzufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

### **1.12 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg**

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbbeanlagen muss ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Leuchtwerbbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1110 und der Ochsenwiesenstraße dürfen als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, als Materiallagerfläche oder als Stellfläche für Ausstellungsgegenstände benützt werden, sofern die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer dadurch nicht beeinträchtigt wird und andere Festsetzungen des Bebauungsplans dies zulassen.

### **Hinweise:**

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich des großen römischen Siedlungsareals („Steinäcker/Lüssen“) sowie eines vorgeschichtlichen / evtl. mittelalterlichen Siedlungsbereichs. Es handelt sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Sollten Bodeneingriffe geplant sein, ist das Regierungspräsidium – Referat 86, Archäologische Denkmalpflege – frühzeitig zu beteiligen, da im Vorfeld archäologische Untersuchungen auf Kosten des Planungsträgers bzw. Bauherren notwendig sind. Sollten sich hier Befunde zeigen, so ist vor Baubeginn mit einer wissenschaftlichen Grabung zu rechnen, die mehrere Monate dauern kann.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Die von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Emissionen (z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift) sind hinzunehmen.

- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. S. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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



## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- a) Dachform: ohne Festsetzung  
Dachneigung: Max. 20°
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- c) Baukörper über 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Artenverwendungsliste siehe Umweltbericht).

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht entlang von fahrbahnbegleitenden Gehwegen und Verkehrsgrünflächen) sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Stützmauern bis 1,5 m Höhe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

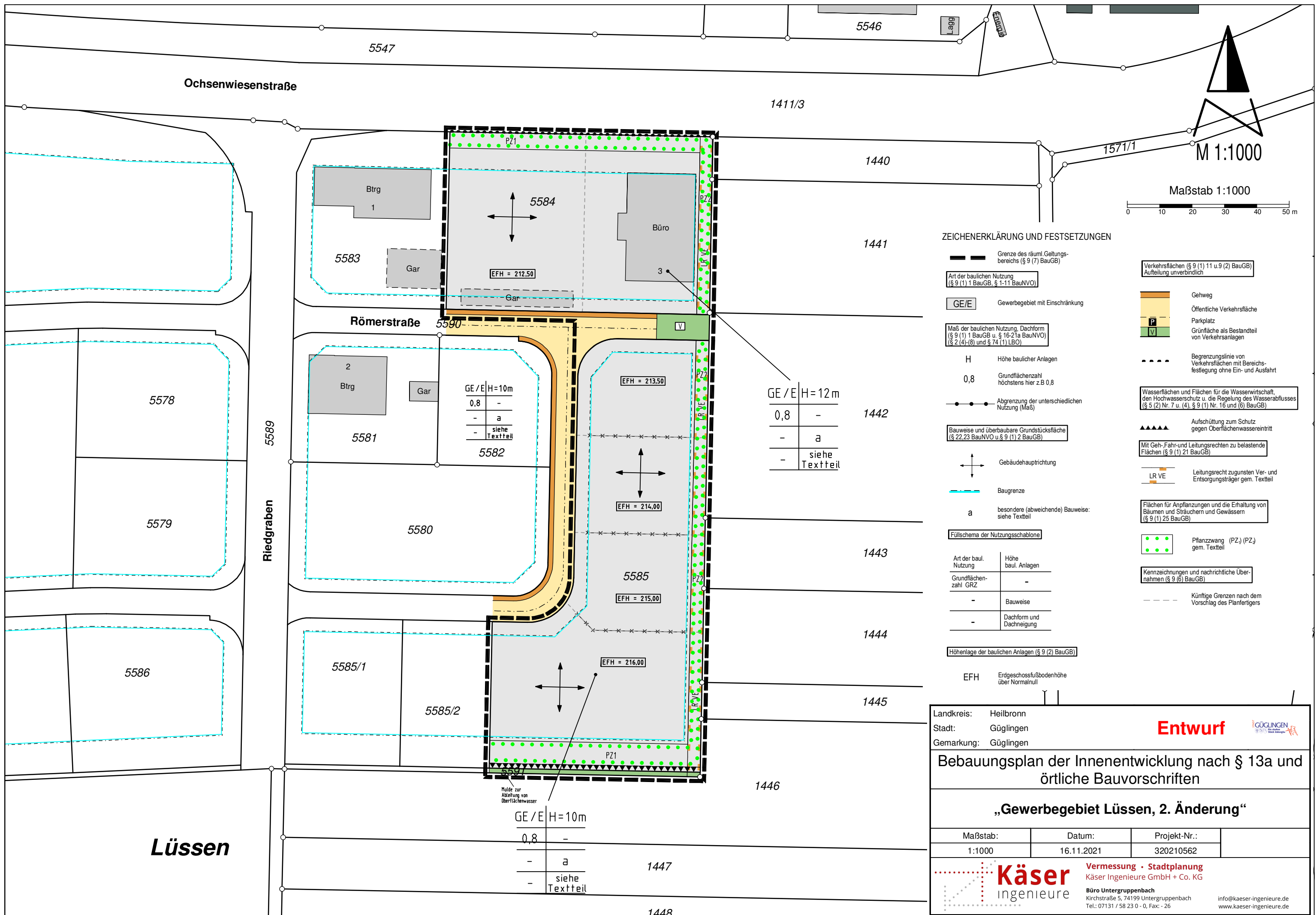
Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zehn Sträucher zu pflanzen. Pflanzungen nach 1.9 a) können angerechnet werden.
- b) Stellplätze und die für den Betriebsablauf befestigten Flächen müssen durch eine mind. 1,5 m breite Begrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden.
- c) Für die Befestigung von Arbeits- und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - GE/E** Gewerbegebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - H** Höhe baulicher Anlagen
  - 0,8** Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Maß)
- Gebäudehaupttrichtung
- Baugrenze
- besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

| Art der baul. Nutzung | Höhe baul. Anlagen       |
|-----------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ  | -                        |
| -                     | Bauweise                 |
| -                     | Dachform und Dachneigung |
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
  - EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Parkplatz
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
  - Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
    - Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger gem. Textteil
  - Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
    - Pflanzzwang (PZ) (PZ) gem. Textteil
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

|   |            |   |  |
|---|------------|---|--|
| Landkreis: Heilbronn  |            | <b>Entwurf</b>  |  |
| Stadt: Güglingen  |            |   |  |
| Gemarkung: Güglingen  |            |   |  |
| <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a und örtliche Bauvorschriften</b> |            |   |  |
| <b>„Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung“</b>  |            |   |  |
| Maßstab:  | Datum:     | Projekt-Nr.:  |  |
| 1:1000  | 16.11.2021 | 320210562   |  |
|   |            | <b>Vermessung • Stadtplanung</b><br>Käser Ingenieure GmbH + Co. KG<br>Büro Untergruppenbach<br>Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach<br>Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26<br>info@kaeser-ingenieure.de<br>www.kaeser-ingenieure.de |  |

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

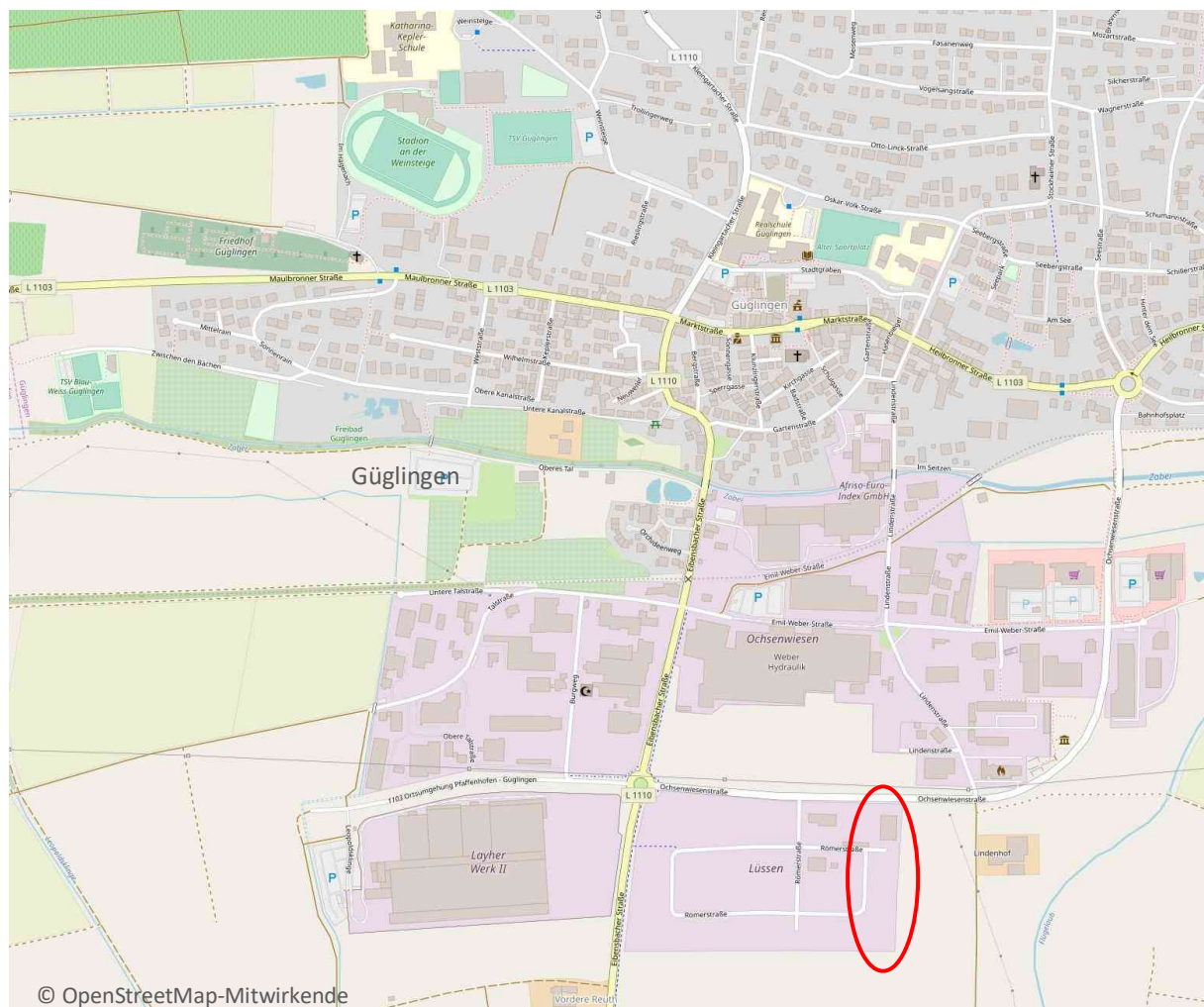
# Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Güglingen und umfasst den östlichen Rand des Gewerbegebiets Lüssen. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 5584, 5585 und Teile der Flurstücke Nrn. 5590 (Römerstraße) und 5591.



## **2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der für das Gewerbegebiet „Lüssen“ geltende Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 geändert. Die Änderung trat am 08.05.2020 in Kraft.

Anlass für die damalige Änderung waren die Erweiterungswünsche eines ansässigen Gewerbebetriebs. Um ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen wurde die Verlängerung der Römerstraße vom Norden in den Süden verlegt und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst.

Zwischenzeitlich ist jedoch ein kompletter Umzug des Gewerbebetriebs an einen anderen Standort geplant. Die Erweiterung am Standort Güglingen wurde nicht umgesetzt.

Darum soll innerhalb des Plangebiets der ursprünglichen Stand des am 30.04.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ wieder hergestellt werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.05.2020 überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest.

## **4. Verfahren nach § 13a BauGB / Auswirkungen der Bauleitplanung**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich auf das voll erschlossene Bauland im Gewerbegebiet Lüssen. Baufeldfreimachungen wie bspw. Rodungen oder Gebäudeabbrüche sind nicht erforderlich. Eine eventuelle nachteilige Betroffenheit von geschützten Arten ist daher nicht anzunehmen. D.h. mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts ist nicht zu rechnen.

aufgestellt:

Untergruppenbach, den 16.11.2021

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlage: Heimische Gehölze (Landratsamt Heilbronn)**