

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ in Laupheim



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 11.05.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am .2026 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2026 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom .2026 bis .2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .2026 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2026 bis zum .2026 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom bis zum gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
9. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNG

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ in Laupheim

Rechtsgrundlagen

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

Der Gemeinderat hat am [REDACTED] den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ in Laupheim als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom [REDACTED], den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom [REDACTED] und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom [REDACTED].

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Laupheim, den [REDACTED]

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

AUSGEFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ der Stadt Laupheim, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom [REDACTED] sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom [REDACTED], dem Gemeinderatsbeschluss vom [REDACTED] zu Grunde lagen und diesem entsprechen.

Laupheim, den [REDACTED]

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ der Stadt Laupheim sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am [REDACTED] in Kraft getreten.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 16.04.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

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

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

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

Zentrenrelevante Sortimente

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

nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
Parfümerie und Kosmetika	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Zeitungen/Zeitschriften	

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

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

Grünflächen und sonstige Flächen, die keine Bauflächen sind, bleiben gem. § 19 (3) BauNVO in der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche unberücksichtigt.

Eine weitere Überschreitung i. S. d. § 19 (4) S. 2 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Bei Flachdächern (FD) entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Außenwand (OK).

Die zulässige Oberkante ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten: 13,50 m über EFH

Ausnahmsweise kann die Oberkante durch technisch bedingte Anlagen überschritten werden, wenn öffentliche Belange (z. B. Richtfunk) nicht berührt werden.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Ein- und Ausfahrten mit einer zusammerechneten Breite von maximal 8,00 m pro Betrieb sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Feuerwehrumfahrungen außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, wenn diese in einer bodenschonenden Art und Weise, wie z. B. mit Rasengittersteinen, ausgeführt werden. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

Mit baulichen Anlagen, die eine Feuerstätte besitzen, sowie mit Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, ist ein Abstand von 30,00 m zu den Waldflächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB einzuhalten.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.5.1 Schutzstreifen für Gewässer

Entlang des Fließgewässers „Dürnach“ ist ein Schutzstreifen von 10,00 m festgesetzt, der den gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifen nach § 29 WG beinhaltet.

1.5.2 Wendeanlagen

An den Wendeanlagen befinden sich von Bebauung freizuhaltende Flächen, die den Überhängen der Bemessungsfahrzeuge entsprechen. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

1.5.3 Bauverbot entlang überörtlicher Straßen

Entlang der Landesstraße L259 besteht nach § 22 StrG eine 20 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

1.5.4 Waldabstand

Mit baulichen Anlagen, die eine Feuerstätte besitzen, sowie mit Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, ist ein Abstand von 30,00 m zu den Waldflächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB einzuhalten.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Sie dienen ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

[§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB]

Folgt!

1.8 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsrün“ oder „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie sind entsprechend der Pflanzgebote gem. Ziff. 1.12 zu begrünen.

1.8.2 Private Grünflächen

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

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie sind entsprechend der Pflanzgebote gem. Ziff. 1.12 zu begrünen.

1.9 Gebiete für den Hochwasserschutz

[§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB]

Die Gebiete für den Hochwasserschutz ergeben sich im zeichnerischen Teil aus den Bereichen, in denen sich die Flächen des Gewerbegebiets mit den Flächen des HQ_{extrem} überschneiden.

In diesen Gebieten darf die Fläche auf das Niveau des HQ_{extrem} aufgeschüttet bzw. die EFH angehoben werden. Die Festsetzungen aus Ziff. 1.13 beziehen sich hier nicht auf den Höhenbezugspunkt, sondern auf die Höhe des HQ_{extrem} .

Sofern Kellergeschosse in diesen Gebieten vorgesehen sind, sind sie mit einer wasserundurchlässigen Konstruktion, bspw. als sogenannte „weiße Wanne“, auszubilden.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.10.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Folgt!

1.10.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Folgt!

1.10.3 Boden

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

1.10.4 Schutz des Grundwassers

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

1.10.5 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin (warmweiß) zulässig, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil möglichst gering ist. Es sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig. Leuchtmittel dürfen nicht aus dem Lampenkörper herausragen.

1.10.6 Maßnahmen für den Artenschutz

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

- **V1: Gehölzrodungen**

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Die Baumhöhlen sollten vor Rodung hinsichtlich geschützter Arten erneut überprüft werden. Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach).

- **V2: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fledermausfauna**

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Es sind (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten) zu installieren, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

- **V3: Sicherung außerhalb gelegener Quartierbäume**

- Zur Sicherung der außerhalb der geplanten Rodungsflächen befindlichen potenziellen Quartierbäume von Fledermäusen und Vögeln sind diese vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen deutlich zu markieren und zudem die Arbeiter einzuweisen. Um den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- **V4: Bauzeitenregelung zum Schutz des Bibers**

Um eine Störung des Bibers zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes der Geburt und der frühen Jungenaufzucht zwischen Ende Mai und Ende März des jeweiligen Jahres durchzuführen. Die erforderlichen Bauarbeiten sind untertags zwischen einer Stunde nach Sonnenaufgang und zwei Stunden vor Sonnenuntergang durchzuführen.

Auf Grund der möglichen Rodung von Habitatbäumen und damit potenzieller Quartiere für höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten:

- **M1: Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)**

Bei Eingriffen in Gehölze im Bereich des Revierzentrums des Feldsperlings sind für diesen drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser). Ergänzend sind bei Eingriffen in diesen Gehölzbestand auch drei Nistkästen für die Blaumeise umzusetzen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser).

Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).

Für den Turmfalken sind 3 speziell für die Art geeignete Turmfalkenkästen an Gebäuden im näheren Umfeld (innerorts hohe Gebäude, außerhalb auch Scheunen/Stadel möglich) anzubringen.

- **M2: Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Fledermäuse)**

Im Falle einer Rodung von Habitatbäumen sind potenzielle Quartiere im Verhältnis 1:2 durch Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. entlang der Gehölzreihen) zu ersetzen (z.B. Fledermaushöhle z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F (universell)). Damit die Quartiere bereits im Folgejahr der Rodung für Rückkehrer aus dem Winterquartier zur Verfügung stehen, ist eine Installation bis spätestens Anfang April erforderlich. Es ist auf die Anbringung an einem fachgerechten Standort zu achten. Die Auswahl der Orte bzw. die Installation der Fledermausquartiere ist daher unter fachkundiger Begleitung durchzuführen.

- **M3: Erhalt von Habitatbäumen**

Sollten wider Erwarten Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind die entsprechenden Stammabschnitte als stehendes Totholz an geeigneten Stellen wieder anzubringen. Die Auswahl der Torsi sowie die neue Position ist durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist ein Leitungsrecht für die Führung und Unterhaltung einer Abwasser-Druckleitung zu Gunsten der Stadt Laupheim festgesetzt. In den Bereichen der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig. Bei der Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

1.12 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (ab Ziff. 2) zu finden.

Folgt!

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.13.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt liegt bei 497,20 müNN.

Für Grundstücke, die in den Gebieten für den Hochwasserschutz liegen, gelten die Festsetzungen gem. Ziff. 1.9 zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen.

Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.14 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten, Artenlisten und Vorgaben zur Pflanzung

2.1.1 Pflanzliste für die Pflanzgebote (PFG) und die Ausgleichsmaßnahmen (M)

Folgt!

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich an der südlichen Spitze des Geltungsbereiches die Altablagerung Nr. 00246-000/AA 70/9 „Bibri II“, welche mit Entsorgungsrelevanz „B“ (=Belassen) bewertet ist.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Teile der Planungsfläche liegen im Bereich eines ehemaligen Rohstoffabbaus (Kiesgrube) und im Bereich von anthropogenen Ablagerungen. Randlich können holozäne Abschwemmmassen auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt und überschneidet sich teilweise mit einer Fläche, in welcher das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Vorgeschichtliche Siedlung (ADAB-ID 106334576) liegt. Beim Kiesabbau kamen in diesem Bereich schon 1922-1924 immer wieder Funde zum Vorschein, die eine jungsteinzeitliche Siedlung an dieser Stelle belegen. Da die gesamten Ausmaße der Siedlung jedoch nicht bekannt sind, ist in den angrenzenden Bereichen, auch in dem jetzt überplanten Areal mit Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es ebenfalls um ein Kulturdenkmal handeln könnte.

Da derzeit weder die genauen Ausmaße noch die Dichte der Streuung der archäologischen Befunde bekannt sind, werden in den nachfolgenden Planverfahren archäologische Maßnahmen wenigstens zum Erhalt des dokumentarischen Werts des Kulturdenkmals geäußert werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Kabeltrassen

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

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

2.6 Bauantrag

Es wird auf die Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach § 8 a bis 8c Klimaschutzgesetz BW hingewiesen.

Bei mehr als 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-anlagen) auf Parkplatzflächen nach § 8b Klimaschutzgesetz BW.

Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen anhand eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

2.7 Hinweise Brand- und Katastrophenschutz

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

2.8 Hoch- und Höchstspannungsleitungen

In direkter Umgebung des Bebauungsplans verlaufen überörtliche Hoch- und Höchstspannungsleitungen, deren Schutzbereiche bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichen. Im Nahbereich der Freileitungen kann es zu Einschränkungen bei der baulichen Nutzung kommen. Dies ist im Einvernehmen mit den Betreibern zu erörtern.

2.9 Richtfunkzonen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien verschiedener Betreiber, die im zeichnerischen Teil als „Richtfunkzonen“ dargestellt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

2.10 Abbruch von Gebäuden & Entsiegelung von Flächen

Beim Abbruch von Gebäuden und bei sonstigen Entsiegelungsmaßnahmen von Flächen ist eine fachgerechte Vorgehensweise gemäß Bodenschutz-Heft 24 der LUBW anzuwenden.

2.11 Höhensystem

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

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

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

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 7°	Dächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Gebäudefassade von Hauptgebäuden und somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche angebracht sein. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten und max. 10 % der Fassadenfläche einnehmen. Eine grelle oder fluoreszierende Farbgebung sowie LED-Lauflichtwerbung sind unzulässig. Zusätzlich wird auf Ziff. 1.4 und 1.5 hingewiesen.

Die Werbeanlagen sind blendfrei herzustellen und dürfen keine Beeinträchtigungen für den Straßen- und Luftverkehr darstellen.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 1.12 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

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

Einfriedungen (lebend, geschlossen oder offen) sollen nach Möglichkeit kleintiergängig ausgeführt werden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig.

3.5 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 16.04.2026



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Laupheim, um vor allem den ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, sich am Standort weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund strebt die Stadt Laupheim die Arrondierung des Gewerbegebiets „Neue Welt“ (Bebauungspläne: Gewerbegebiet Vorholz West) an. Hierzu soll die Fläche „GE Vorholz West Teil V“ im Gewann Falchen auf Gemarkung Laupheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und in einen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Mit der Bereitstellung dieser gewerblichen Baufläche soll ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, sich am Standort Laupheim und in räumlich angemessener Nähe zu ihrem jetzigen Betriebsstandort zu entwickeln. Neben der Betriebsnähe spielt auch die städtebauliche Einbindung eine wichtige Rolle. Durch die Entwicklung der gewerblichen Baufläche kann das bestehende Gewerbegebiet in Richtung West abgerundet werden. Zudem kann das Plangebiet über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen und verkehrlich angedient werden.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

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

- 1.1 G Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.
- 1.2 G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

- 1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.
- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- 2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.
- 2.4.2 G Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.
- 2.4.2.1 G Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden.
- 2.4.2.3 G Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zug möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, sind bereitzuhalten.

- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.
- 2.5.9 Z Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 3.1.1 G Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.
- 3.1.2 Z Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Z Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.
- 3.1.7 G Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung,

zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 3.2.1 G Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- 3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- 3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

4.2.2 Regionalplan Donau Iller

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller, welcher seit 21.12.2024 verbindlich ist. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die bei der Teiländerung beachtet werden:

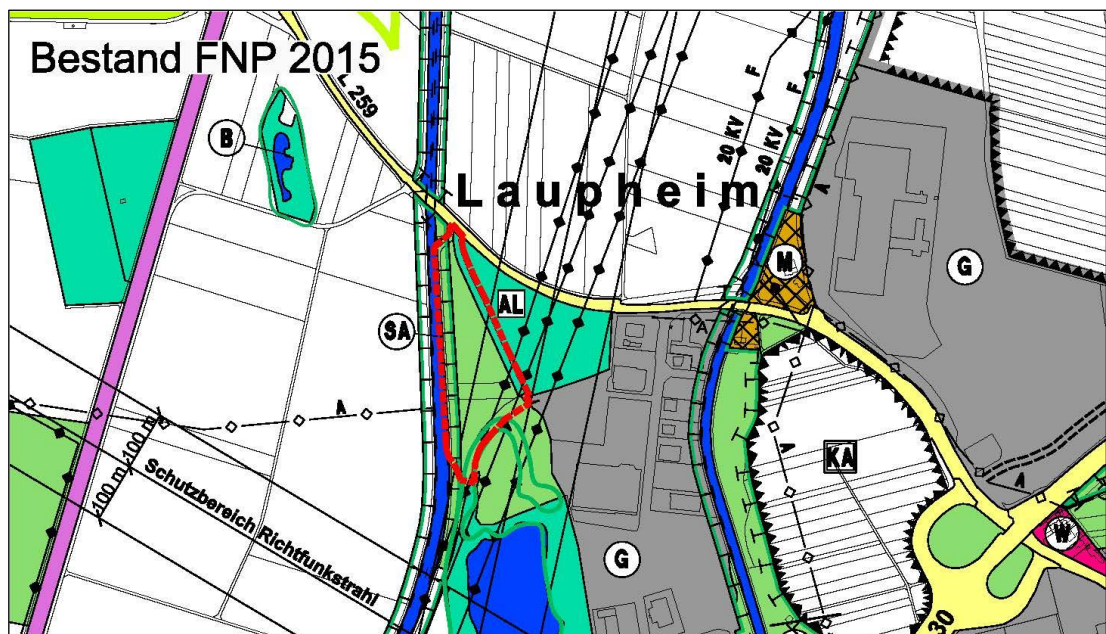
- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.

- A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2 G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B I 5 G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden und nach Möglichkeit verringert werden.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B III 1 G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

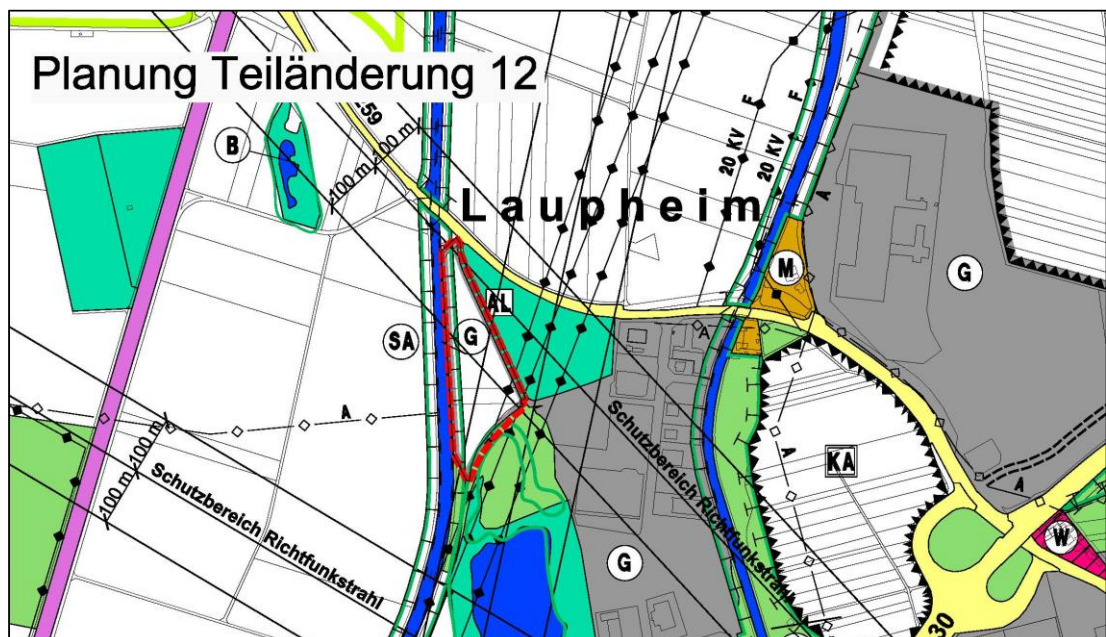
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

4.2.3 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ ist der seit dem Jahr 2015 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Ursprünglich stellte dieser für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.



oben: Auszug auf dem FNP 2015; unten: FNP-Teiländerung 12



Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, sodass für das Plangebiet nun gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Hierfür wurde die Teiländerung 12 aufgestellt, welche am 26.03.2026 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde. Die öffentliche Bekanntmachung steht noch aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

4.2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Großteil der Fläche liegt zum heutigen Stand kein Bebauungsplan vor. Lediglich der Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen überlagern den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil I, Änderung 1“ vom 02.05.1994. Dieser setzt im Bereich der geplanten Zufahrt bereits Verkehrsflächen sowie Grünflächen und Wasserflächen fest. Da der Ausbau allerdings anders vorgenommen wurde, als im Bebauungsplan vorgesehen, soll mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil V“ der Bereich korrigiert und auf die neue Situation angepasst werden.

4.2.5 Benachbarte Bebauungspläne

Am südöstlichen Ende des geplanten Gewerbegebiets grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil I Änderung 1“ an. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich hauptsächlich ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen, die mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen bis 0,8 erhöht werden kann. Die maximale Traufhöhe beträgt 13,50 m.

4.2.6 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich weitestgehend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Bereich des Geltungsbereichs verlaufen Hoch- und Höchstspannungsleitungen sowie eine Richtfunkverbindung, die im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Laupheim und grenzt im Norden an die Landesstraße L259 und südlich an den Bereich „Bibri“ mit Biotopen und einem See. Die westliche Begrenzung verläuft auf ganzer Länge entlang dem Gewässerrandstreifen der Dürnach und östlich an Grünland- und Waldflächen.

Das Plangebiet ist als eben zu beschreiben. Es weist eine Steigung von 1,50 m in Richtung Süden auf. Im Mittel liegt das Gelände auf knapp 496,50 m ü NN (Höhen im neuen System, DHHN12).



Luftbild des Plangebiets, 2024

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Grünland und die L259 auf Flurstück 2784 und 2778
- im Osten durch Wald- und Grünflächen auf Flurstück 2782
- im Süden Grünland und See auf Flurstück 2880
- im Westen durch die Dürnach (Gewässer II. Ordnung) auf Flurstück 2741.

Der Geltungsbereich liegt im Gewann „Falchen“ und beinhaltet die Flurstücke 2782 (Teilfläche), 2783 (Weg), 2784/2 (Weg), 2785, 2786, 2787, 2790/1 (Weg), 2800/1 (Teilfläche, Weg) und 2908 (Teilfläche, Weg). Er umfasst eine Fläche von rund 3,68 ha. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim und stehen somit nach Durchführung der Erschließungsarbeiten zeitnah als Bauland zur Verfügung.

4.3.3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich für den Ackerbau genutzt. Die übrigen Flächen sind als Wege genutzt.

An das Gebiet grenzen im Norden die Landesstraße L259. Im Westen grenzt das Plangebiet auf gesamter Länge direkt an die Dürnach. Südlich endet der Geltungsbereich am Gebiet „Bibri“ mit Biotopen und dem gleichnamigen See und östlich wird es von Grünland und Waldflächen begrenzt.

Das künftige Gewerbegebiet wird über die Straße Neue Welt von Osten aus dem Gewerbegebiet Vorholz West erschlossen.

4.3.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich an der südlichen Spitze des Geltungsbereiches Altablagerungen Nr. 00246-000/AA 70/9 „Bibri II“, welche mit Entsorgungsrelevanz „B“ (=Belassen) bewertet sind. Bei Eingriffen in diese Flächen (Wirtschaftsweg) kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden, welches durch einen Sachverständigen zu klassifizieren ist, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

4.3.5 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs, ist jedoch in großen Teilen von HQ_{extrem} betroffen.

4.3.6 Bau- und Bodendenkmäler

In der südöstlichen Ecke, im Bereich des Anschlusses an des bestehende Gewerbegebiet Vorholz West ist ein Kulturdenkmal (Bodenarchäologie) gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche Siedlung“ (ADAB-ID 106334576) kartiert.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die unter § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

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

¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen vornehmlich neue Gewerbebetriebe und/oder Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude entstehen, weshalb diesen Vorrang eingeräumt wird. Durch die vom Siedlungskörper entfernte Lage wurden ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

generell ausgeschlossen. Auf die Unterbringung von schutzwürdigen Nutzungen, wie z. B. den Wohnungen für Betriebsinhaber und Eigentümer muss verzichtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Insbesondere der einwirkende Lärm durch die angrenzenden Kreisstraßen sowie die angrenzenden (gewerblichen) Nutzungen erfordern den Ausschluss von sensiblen Nutzungen, wie dem Wohnen, innerhalb des Plangebiets.

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

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglichen zu können, wird als Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl folgt dem Orientierungswert aus § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeiten werden so auch die sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich sichergestellt (keine Nachbilanzierung o. ä.).

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da diese Form der Festsetzung im Gewerbegebiet wenig Steuerungswirkung entfaltet. Anstelle der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante bei Flachdach oder Firsthöhe bei geneigten Dächern) über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Sie beträgt max. 13,50 m.

4.4.3 Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll auch die Möglichkeit zur Realisierung von Produktionsgebäuden bestehen, die in aller Regel größere Gebäudelängen aufweisen. Daher wird auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise insoweit, dass die Gebäudelänge nicht auf max. 50 m beschränkt ist. Abstände zu den Nachbargrenzen müssen aber eingehalten werden. Durch Aufhebung der maximalen Gebäudelänge können weitere positive Effekte im Plangebiet erreicht werden.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche & von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Außengrenzen der gewerblichen Baufläche (z. B. zu den Straßenflächen oder den öffentlichen Grünflächen) und bleiben 2,50 m zurück. Dadurch ergeben sich sehr flexibel nutzbare Baugrundstücke. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind alle baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen verboten, da hierdurch auch individuelle Eingrünung der jeweiligen Bauparzellen und Abgrenzung zu anderen Bereichen erreicht wird. Um die Baugrundstücke sinnvoll andienen zu können, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Zufahrt

/ Zuwegung zum jeweiligen Grundstück zulässig. Um eine flächensparende Ausnutzung des Betriebsgrundstücks zu ermöglichen, können Feuerwehrumfahrungen ebenfalls außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Sie sind mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad (z. B. Schotterrasen / Rasengitterstein) herzustellen.

Im Bebauungsplan werden mehrere Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Hierbei handelt es sich vornehmlich um die gesetzlichen Abstände zu Wald und Gewässern. Die Festsetzung erfolgt also auf Grundlage anderer Fachgesetze.

4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Zufahrtsstraße „Neue Welt“ im Südosten erschlossen, welche aus dem Gewerbegebiet Vorholz West in das Plangebiet führt. Die Erschließungsstraße endet mit einer Wendeschleife. Dieser Stich ermöglicht auf die noch festzulegenden Flurstücke im Süden zuzufahren und ermöglicht so verschiedene Parzellierungen. Außerdem verläuft unter ihm eine Abwasserdruckleitung, die durch die Verkehrsfläche vor einer dauerhaften Überbauung gesichert wird. Die Erschließungsstraße mit Wendeschleife und teilweise Gehweg wird als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzt.

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan weitere öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fest. Hierbei handelt es sich zum einen um den bestehen Wirtschaftsweg am westlichen Gebietsrand entlang der Dürnach und zum anderen um einen Wirtschaftsweg entlang der östlich ans Plangebiet anschließenden Waldflächen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet möglichst ortsnah zur Versickerung gebracht bzw. über die entsprechenden Maßnahmen in die Dürnach eingeleitet werden. Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser (insbesondere von den Dachflächen) wird ebenfalls in die Dürnach geleitet. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser muss durch eine Reinigungsstufe auf dem jeweiligen Grundstück für die zeitverzögerte Einleitung in die Dürnach aufbereitet werden.

4.4.6 Natur und Umwelt

Das geplante Gewerbegebiet „Vorholz West Teil V“ soll sich harmonisch in den Siedlungsrand und in das angrenzende Gebiet „Bibri“ integrieren. Daher werden weitreichende auch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die insbesondere der Durchgrünung des Plangebietes zuträglich sein sollen. Daraus ergeben sich auch positive Effekte, z. B. für die Reduzierung des Versiegelungsgrads des Bodens oder eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch die Unterbringung von Bäumen und der Festsetzung einer Dachbegrünung.

Ein wesentlicher Beitrag hierzu sind die festgesetzten Grünflächen, vor allem auf der West- und Nordseite des Plangebiets. Sie dienen zum einen der Abgrenzung des Plangebiets in die freie Landschaft und durch die bestehenden Grünflächen und Baumbestand im Gewässerrandstreifen und angrenzenden Waldflächen wird ein kühlender Effekt für das Plangebiet erwartet.

Die das Plangebiet umschließenden Wirtschaftswege, welche aus dem Gebiet in Richtung übergeordnetes Netz führen, liegen ebenfalls umgeben von öffentlichen Grünflächen. Sie sollen gestaltet werden, dass sie auch Freizeit- und Erholungswert aufweisen.

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

4.4.7 Umweltbericht / Artenschutz

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Folgt!

4.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen werden auf Grundlage der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt, um zu einer harmonischen Höhenentwicklung sicherzustellen und zum anderen um die Entwässerung der Baugebiete sinnvoll realisieren zu können.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

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

4.5.1 Dächer

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich an. Um ein geordnetes Erscheinungsbild am Siedlungsrand gewährleisten zu können, werden Regelungen zu Dachformen getroffen. Als Hauptdachform werden Flachdächer festgesetzt, da diese den größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei Gewerbebauten eröffnen. Gleichzeitig ist die Unterbringung von Photovoltaikanlagen und die Anlage einer Dachbegrünung möglich.

4.5.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur der Stätte der Leistung dienen. Um den Betrieben eine gewisse Fernwirkung zu ermöglichen ist die Ansichtsfläche großzügig festgesetzt. Die Werbe-

anlagen müssen an der Gebäudefassade angebracht sein, damit ist gleichzeitig geregelt, dass sie nicht auf dem Dach zulässig sind. Pylone sind somit ausgeschlossen.

4.5.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sowie zu pflegen und zu unterhalten sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

4.5.4 Einfriedungen

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Menschen und Tieren auszuschließen. Lebende Einfriedungen, wie Hecken oder Sträucher, sind zulässig. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (bspw. Thujenhecken sind dadurch ausgeschlossen), die im Detail in der Pflanzliste zu finden sind. Diese Regelung stellt wiederum einen Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Biodiversität dar und schützt in diesem Zusammenhang auch die heimischen und standortgerechten Arten.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	36.809	100,0
Gewerbegebiet	20.371	55,4
Verkehrsflächen	4.061	11,0
Grünflächen	8.358	22,7
davon öffentlich	6.696	
davon privat	1.662	
Ausgleichsfläche	4.019	10,9

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.