



Zweckverband Industrie- und
Gewerbepark Altensteig – Egenhausen
Calw

Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen – 1. Erweiterung“

Regelverfahren

in Altensteig, Altensteig-Spielberg, Egenhausen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 22.09.2025

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1 Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
4.4 Waldabstand.....	10
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	11
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	11
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	11
6. Städtebauliche Konzeption.....	12
6.1 Gesamterschließung.....	12
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.1 Art der Nutzung.....	14
8.2 Maß der baulichen Nutzungen.....	14
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze.....	15
8.5 Verkehrsflächen.....	15
8.6 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.7 Flächen für Leitungsrecht.....	15
9. Örtliche Bauvorschriften.....	16
9.1 Dachformen.....	16
9.2 Dachaufbauten.....	16
9.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	16
9.4 Werbeanlagen.....	16
9.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	16
9.6 Niederspannungsleitungen.....	17
10. Anlagen.....	17

1. Planerfordernis

Das Industriegebiet „Turmfeld III“ in Altensteig erfreut sich bei Gewerbetreibenden größter Beliebtheit. Aufgrund immer wiederkehrender Nachfragen der sich im Plangebiet ansiedelnden Firmen wurde der Bebauungsplan zwischenzeitlich zweimal geändert.

Westlich des bestehenden Industriegebiets soll nun die 1. Erweiterung des interkommunalen „Industrie- und Gewerbeparks Turmfeld Altensteig-Egenhausen“ mit einer Größe von ca. 10 ha entstehen. Das Gebiet soll vollständig als interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der beiden bisherigen Zweckverbandsgemeinden Altensteig und Egenhausen mit gleichen Beteiligungsverhältnissen entwickelt werden.

Wie im Bestandsgebiet soll auch hier wieder die Ausweisung eines Industriegebiets erfolgen, da u.a. die Ansiedlung eines großen Produktionsbetriebs eine Ansiedlung geplant ist.

Weiterhin soll auf einer kleinen Teilfläche des Plangebiets ein Sondergebiet „Schuppen“ entstehen, welches für evtl. erforderliche Ersatzbauten für entfallende Schuppen im Plangebiet dienen soll.

Bereits im Juni 2024 wurde durch den Zweckverband der Grundsatzbeschluss und darauf folgend im November 2024 der Aufstellungsbeschluss für die geplante Erweiterung in westliche Richtung gefasst, sodass nun das Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren eingeleitet werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen – 1. Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südwestlicher der Siedlungslage der Stadt Altensteig. Im Norden und Osten befindet sich der bestehende Industrie- und Gewerbepark „Turmfeld“ Altensteig-Egenhausen, nach Süden und Westen öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

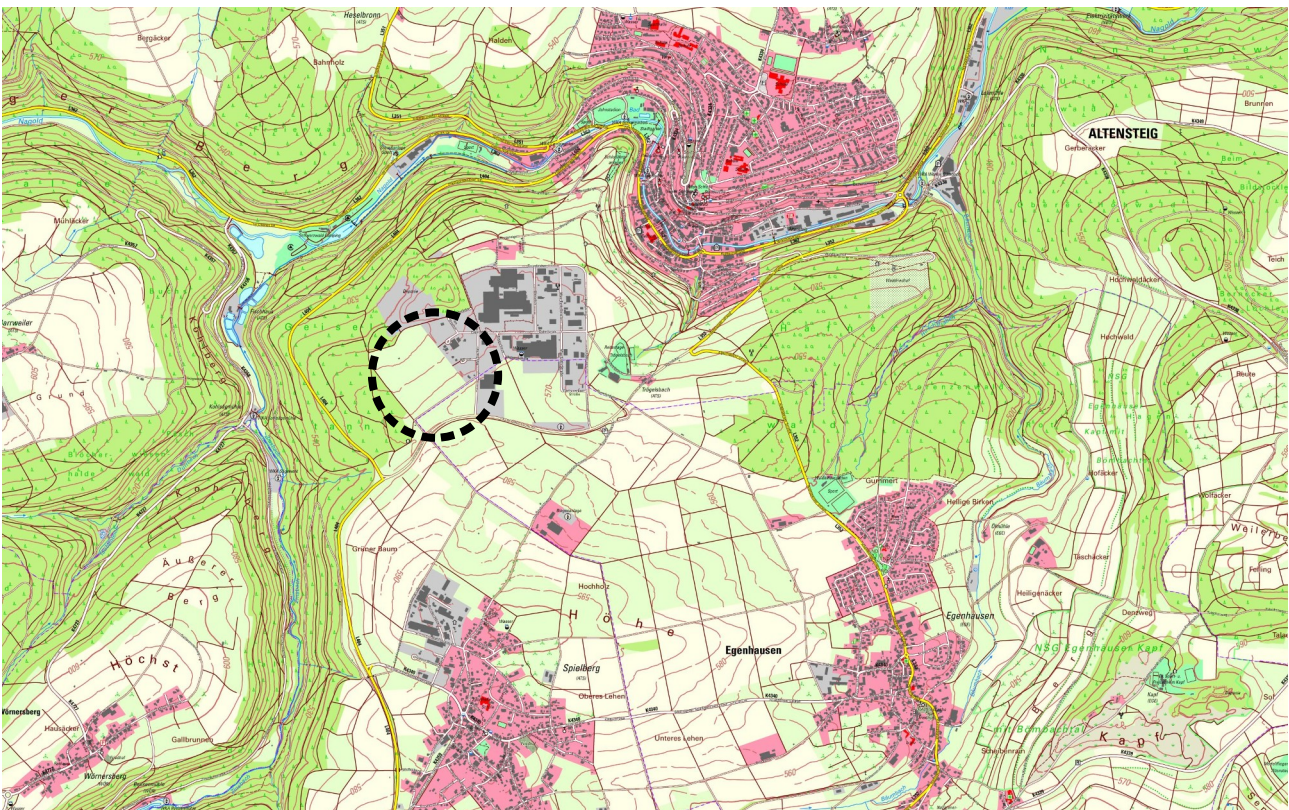


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha beinhaltet die Flurstücke oder Teile der Flurstücke 1582, 1159, 1160, 1162, 1163, 1172, 1173, 1174, 1178, 1582, 2335, 2381.

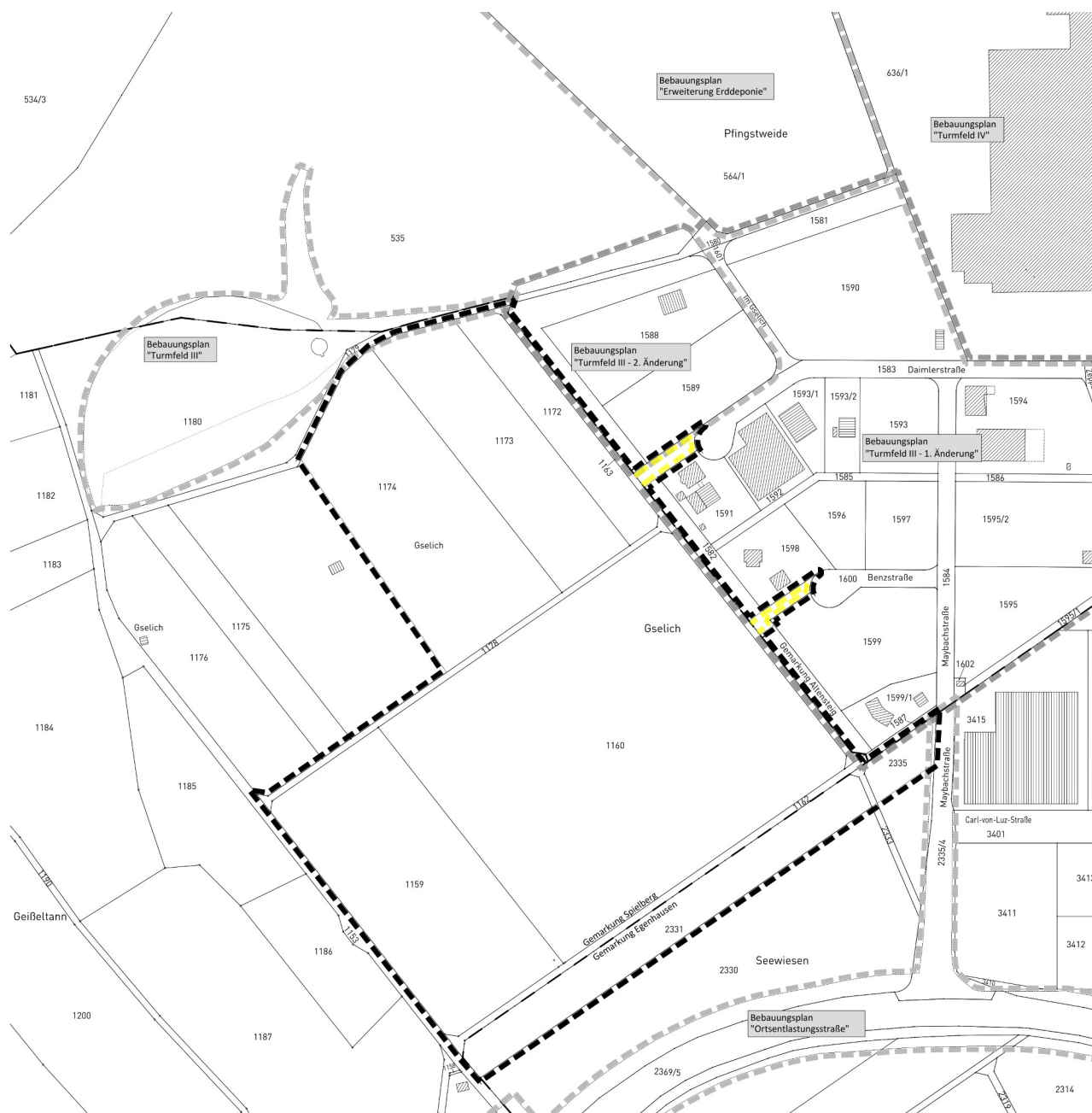


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen – 1. Erweiterung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Flur Fläche für Erholung und Tourismus	☒ Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplanfortschreibung	IKG Turmfeld Erweiterung West	☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
1. Flächennutzungsplan / 2. Teilflächennutzungsplan Hochnagoldtal 2035 - Gewerbe	1. Fläche für die Landwirtschaft / 2. Gewerbliche Bauflächen (Planung/ Änderungsverfahren)	☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP Turmfeld III – 1. Änderung	☒ geringfügige Überplanung
Landschaftsschutzgebiete		☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	☒ nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	☒ nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	☒ nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	Reduzierung der Baugrenze zur Einhaltung des Waldabstands	☒ betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Überschwemmungsrisiko- gebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	☒ nicht betroffen

Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☒ nicht relevant
--	---	--

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

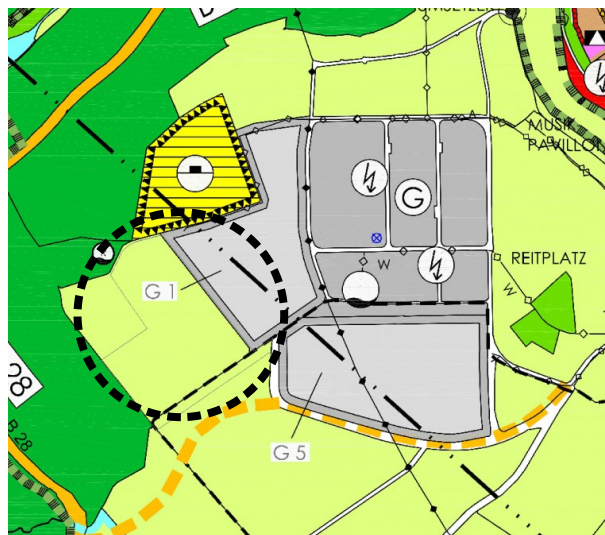


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

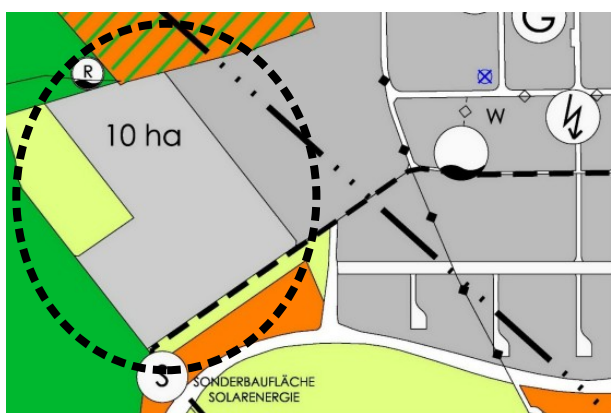


Abb. 4-3: Ausschnitt Teil-FNP-Änderung Hochnagoldtal
2035 – Gewerbe

Im Regionalplan Nordschwarzwald (2015) ist das Plangebiet als Flur sowie als Fläche für Erholung und Tourismus dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich jedoch keine bestehenden Anlagen oder Einrichtungen, die einer konkreten Erholungs- oder Tourismusnutzung zugeordnet werden können.

Die westlichen angrenzende Wegeverbindungen, die gegebenenfalls als Spazier- oder Radwege genutzt werden, bleiben vollständig erhalten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der betroffene Landschaftsraum weist – insbesondere im Hinblick auf landschaftliche Vielfalt und Eigenart –

unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen und industriellen Bestandsflächen und vorhandenen Vorbelastungen keine besonders hochwertigen landschaftlichen Qualitäten auf.

In der Fortschreibung des Regionalplan Nordschwarzwald soll das Plangebiet mit der Bezeichnung „IKG Turmfeld Erweiterung West“ vorgesehen werden. Dies entspricht der vorliegenden Flächenausweisung.

Im gültigen Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Altensteig/ Egenhausen/ Simmersfeld wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung im Bereich des Sondergebiets „Schuppen“.

Im sich derzeit noch im Verfahren befindlichen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ (FNP) sind im Turmfeld Planflächen für die Erweiterung der Gewerbeflächen mit 10 ha für ein interkommunales Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen“ vorgesehen und dargestellt. Dies entspricht damit ebenfalls der vorgesehenen künftigen Nutzung.

In der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom 24.07.2025 wurde für den Teilflächennutzungsplan die Abwägung der Stellungnahmen, die während der erneuten Auslegung vom 10.03.-11.05.2025 abgegeben wurden, beschlossen. Die materielle Planreife ist damit eingetreten. Nach Erteilung der Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde soll im Herbst 2025 der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen und die Erschließung vom Bestandsgebiet in das Plan-
gebiet gewährleisten zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Turmfeld III – 1. Änderung“ von der
Planung im östlichen Bereich der Verlängerung der Erschließungsstraße überplant.



Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Turmfeld III – 1. Änderung“

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzgüter

4.4 Waldabstand

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 30 m zum Waldrand, wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand eingehalten.



Abb. 4-5: Angrenzende Waldflächen

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grün- und Ackerlandflächen
- landwirtschaftliche Wege
- Schuppen

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

- bestehende Gewerbeflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Waldflächen
- Retentionsbecken

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Turmfeld Altensteig-Egenhausen und die damit verbundene Ausweisung weiterer dringend benötigter Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Zusätzlich ist im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans die Ausweisung eines Schuppengebiets vorgesehen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Gesamterschließung

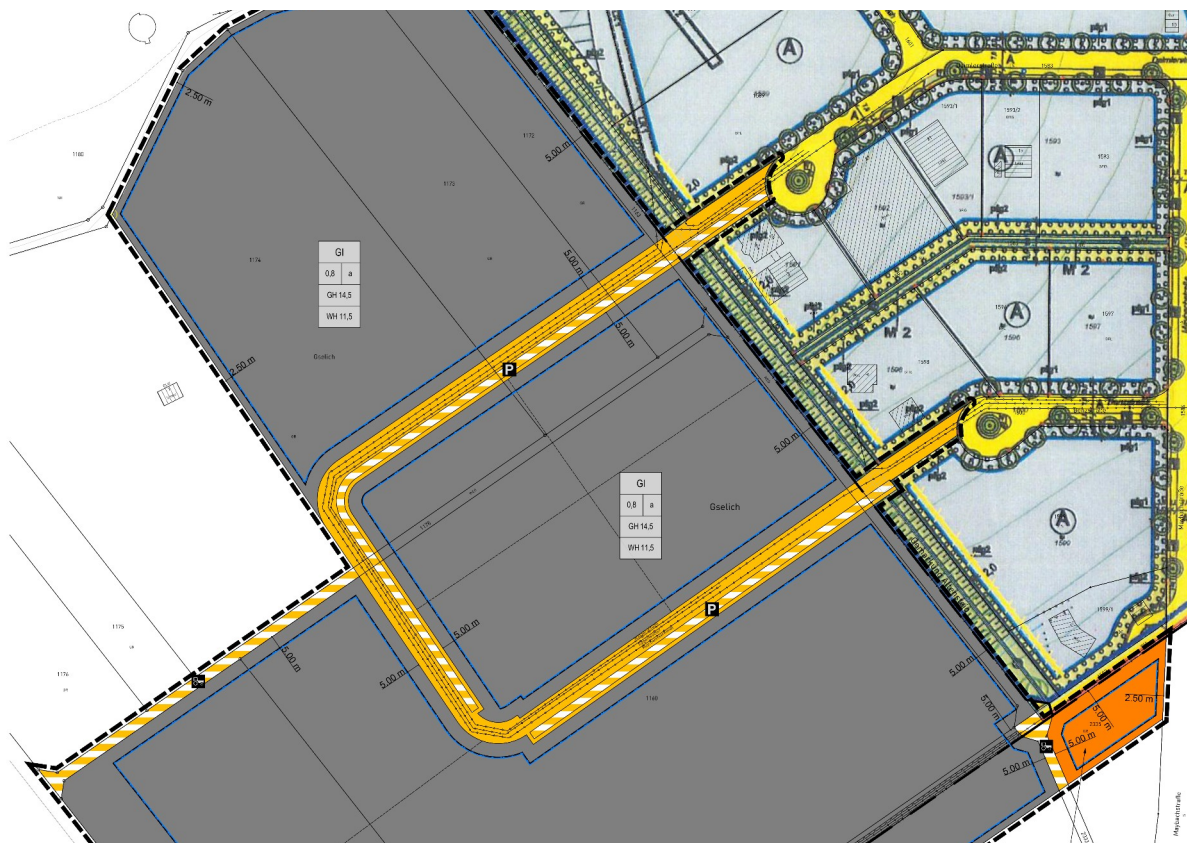


Abb. 6-1: Gesamterschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ausbau der im angrenzenden Industriegebiet vorhandenen Erschließungsstraße, die als Ringschluss in die neue Gebietserweiterung weitergeführt wird. Auf diese Weise wird eine verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz gewährleistet. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind entlang der neu entstehenden Erschließungsstraße öffentliche Parkflächen vorgesehen, die eine geordnete und verkehrssichere Abwicklung des Stellplatzbedarfs ermöglichen.

Zur Sicherung der Andienung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Westen sowie im Südosten des Plangebiets Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Der im Südosten verlaufende Weg dient darüber hinaus der Erschließung des dort befindlichen Schuppengebiets und gewährleistet damit die dauerhafte Zugänglichkeit dieses Bereichs.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über die Anbindung an die im angrenzenden Bestand bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme sichergestellt. Eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasserentsorgung ist somit gewährleistet.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials des Planvorhabens erfolgte zunächst eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für Säugetiere – bis auf Haselmaus und Fledermäuse – Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Vorhabensgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, bezogen auf diese Arten, bei Verwirklichung der Planung eintreten werden.

Auch für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabenbezogen ausgeschlossen werden.

Für Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel bietet das Plangebiet zumindest stellenweise Habitatpotenzial:

- Für Fledermäuse bieten die Schuppen auf den landwirtschaftlichen Flächen Einschlupfmöglichkeiten, der Einzelbaum ggf. Ruhequartiere. Der Waldrand kann als Leitlinie, das Offenland als Nahrungsgebiet genutzt werden.
- Für die Haselmaus bieten der Waldrand und stellenweise das Waldgebiet, in dem das Regenrückhaltebecken liegt, Möglichkeiten zur Fortpflanzung und Nahrungssuche.
- Reptilien, u. a. Zauneidechse und Schlingnatter, finden am Regenrückhaltebecken und in dessen Umfeld mögliche Lebensräume vor.
- Brutvögeln stehen mit den Gehölzflächen, Schuppen und offenen Wiesenflächen Brutmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit durch das Planvorhaben können jeweils nicht ausgeschlossen werden. Für die genannten Arten(gruppen) ist auf der vorliegenden Datengrundlage keine fachgutachterliche Bewertung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG möglich. Die Datengrundlage wird durch Fachkartierungen dieser Arten, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geschaffen werden. Diese Ergebnisse hieraus werden im weiteren Verfahren ergänzt. Vgl. Anlage 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.02.2025.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Anlage zur Begründung) wurden Angaben zu den bestehenden und den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung im engeren Untersuchungsgebiet gemacht.

Aufbauend auf diesen Verkehrsbelastungen erfolgte eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsknoten unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung wurde am Donnerstag, den 28.11.2024 eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten Maybachstraße / Trögelsbach sowie Turmfeldstraße / Trögelsbach durchgeführt. Ergänzend wurden Zählungen vom 09.07.2024 an zwei Querschnitten auf der Straße Trögelsbach zur Bewertung herangezogen. Die maximale Gesamtverkehrsbelastung der Verkehrszählung lag im Zuge der Straße Trögelsbach bei ca. 6.170 Kfz/24h.

Die Verkehrserzeugung der Gebietserweiterung kann mit ca. 630 Kfz/24h jeweils im Quell- und Zielverkehr nach VerBau, Dr. Bosserhoff abgeschätzt werden. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde einer mittelfristigen Prognosebelastung überlagert.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung haben ergeben, dass die beiden Knotenpunkte Maybachstraße/Trögelsbach und Turmfeldstraße/Trögelsbach jeweils die Gesamtqualität B aufweisen. Somit ergibt sich für die Knotenpunkte eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit.

Aus Verkehrlicher Sicht stehen dem Planverfahren keine Bedenken entgegen.

8.2 Schallimmissionsprognose

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, siehe Anlage zur Begründung. Dies kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet sowie bestehende Bebauung ermittelt.
- Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r des Verkehrslärms erfolgte nach den Bestimmungen der RLS-19.
- Ergebnis der Berechnung ist, dass durch Verkehrslärm im Plangebiet folgenden Beurteilungspegel (Höhe 10 h = 9,1 m) vorliegen:

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 59 \text{ dB(A)}$

- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 51 \text{ dB(A)}$

- Die Orientierungswerte den DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete (GE) von tags $OW_{T,GE} = 65 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_{N,GE} = 55 \text{ dB(a)}$ werden im Nahbereich zur Straße Trögelsbach unterschritten.
- Die erfolgte Prüfung des Straßenneubaus innerhalb des geplanten Gewerbegebietes hat ergeben, dass die

Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV mit in Gewerbegebieten $IGW_{T,GE} = 69 \text{ dB(a)}$ im Tageszeitraum und $IGW_{N,GE} = 59 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum an den bestehenden Wohnhäusern unterschritten werden. Lärmmin-
derungsmaßnahmen sind nach der 16 BImSchV somit nicht erforderlich.

- Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde für die geplanten Gewerbeflächen eine Kontingentierung festgesetzt. Diese stellt sicher, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Nutzungen im Plangebiet kein relevanter Zusatzbeitrag im Sinne von Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm hervorgerufen wird.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden analog dem angrenzenden Rechtsplan „Turmfeld III“ (mit 1. und 2. Änderung) ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um den Gebietscharakter zu wahren und die Gewerbeflächen für entsprechende handwerkliche oder produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe zu erhalten.

Ebenfalls nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, da der Standort nicht in Konkurrenz mit dem örtlichen Einzelhandel treten soll.

Darüber hinaus wird auf einer kleinen Teilfläche des Plangebiets ein Sondergebiet „Schuppen“ ausgewiesen. Um einer missbräuchlichen Verwendung der Schuppen entgegenzuwirken, werden entsprechende Zulässigkeiten definiert.

9.2 Maß der baulichen Nutzungen

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen im GI wurden vom angrenzenden Rechtsplan übernommen und orientieren sich damit an der Bestandsbebauung. So kann eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen unter Berücksichtigung der Umgebung des Gebiets gewährleistet werden.

Im Sondergebiet sind aufgrund der Realisierung von Schuppen, geringere Höhen auskömmlich.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den üblichen Festsetzungen in Industriegebieten.

Im Sondergebiet „Schuppen“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit kann in diesem Bereich ein höherer Grünanteil im Gebiet sichergestellt werden.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Analog zum angrenzenden Gebiet wird für das GI die abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen sind mit mehr als 50 m zulässig, sodass dem Gebietstyp entsprechende Gebäude errichtet werden können.

Im Sondergebiet wird aufgrund der geplanten Nutzungen die offene Bauweise festgesetzt.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig, da es sich bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet in den allermeisten Fällen um die Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen handelt, die aus städtebaulichen Gründen „nicht mit Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen zugestellt werden sollen“.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

9.5 Verkehrsflächen

9.5.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

9.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um zwei Feldwege, welche eine verkehrliche Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellt.

Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraße festgesetzt, um auch eine ausreichende Auswahl an Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten.

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

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

Im weiteren Verfahren werden diese um die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.

9.7 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachformen

Im Industriegebiet ist die Wahl der Dachform frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

Im Sondergebiet hingegen wird die zulässige Dachform /Dachneigung aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt.

10.2 Dachaufbauten

Aus städtebaulichen Gründen werden Regelungen hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern getroffen.

10.3 Fassaden und Dachgestaltung

Die Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung werden für das Industriegebiet weitestgehend vom angrenzenden Gebiet „Turmfeld III“ übernommen.

10.4 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

Um den Gebietscharakter zu schützen, sind Werbeanlagen im Sondergebiet nicht zulässig.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden.

10.5.2 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

10.5.3 Geländemodellierungen

Für Geländemodellierungen werden Regelungen für das GI weitestgehend analog dem angrenzenden

Rechtsplan getroffen. So kann gewährleistet werden, dass übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände das Erscheinungsbild des Gebiets nicht wesentlich beeinträchtigen.

10.6 Niederspannungsleitungen

Es werden die Festsetzungen des angrenzenden Rechtsplans übernommen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC AG vom 04.02.2025
2. Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Koehler & Leutwein GmbH & Co.KG vom 21.03.2025
3. Schallimmissionsprognose, DEKRA Automobil GmbH vom 07.05.2024
4. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 22.09.2025



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands übereinstimmt.

Ausgefertigt Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Altensteig – Egenhausen, den

.....

Oliver Valha (Verbandsvorsitzender)