

Begründung

Vorentwurf

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Steingen“

II. Umweltbericht „Gewerbegebiet Steingen“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

I. Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 6.3 Standortalternativenprüfung
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - 7.3 Artenschutz
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Soziale Auswirkungen
 - 8.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
9. Städtebauliche Konzeption
 - 9.1 Erschließung
 - 9.2 Bau- und Nutzungsstruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung/ Regenwasserbewirtschaftung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen / Erdaushub
13. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

Umweltbericht mit Grünordnungsplan und speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung vom 11.03.2026 (Menz Umweltplanung, Tübingen)

Bestandsplan U2 M 1:500, vom 19.02.2026 (Menz Umweltplanung, Tübingen)

Anlage:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 21.01.2025 (Menz Umweltplanung, Tübingen)

Artenschutzfachbeitrag zum BPlan „Hochberg Nord“ vom 31.07.2024 (Menz Umweltplanung, Tübingen)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Zwiefalten liegt im Süden des Landkreis Reutlingen, etwa 30 km südöstlich der Kreisstadt Reutlingen. Zwiefalten besteht aus den Ortsteilen Attenhöfen, Baach, Gauingen, Gossenzugen, Hochberg, Mörsingen, Sonderbuch, Upflamör und dem Kernort Zwiefalten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 2.305 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, IV/2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hochberg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes geschaffen werden, der im Bereich Mineralölhandel tätig ist. Um den Betrieb perspektivisch langfristig aufzustellen, soll der Vertrieb von alternativen, nachhaltigen und regenerativen Brennstoffen weiterentwickelt werden.

Bei dem ortsansässigen Unternehmen der Energie- und Wärmebranche ist geplant, Kunden zukünftig nachhaltige Energieträger, wie bspw. Holz und Pellets anbieten zu können. Dafür ist es gegenüber dem heutigen Stand erforderlich, mehr Lagerfläche sowohl für Nutzfahrzeuge und Maschinen, als auch für die Energieträger selbst zu haben.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bereits im Jahr 2025 wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und für die Artengruppen Eidechsen speziellere tiefergehende Untersuchungen gemacht. Für die Tierart Feldlerche kann auf bereits bestehende Untersuchungen aus dem Jahr 2023 zurückgegriffen werden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Zwiefalten dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4):

Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt werden und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.
- Gleichzeitig sind im Ländlichen Raum i.e.S. auch Entwicklungsaufgaben besonders wichtig, die zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbereich betragen. Zur Erweiterung der

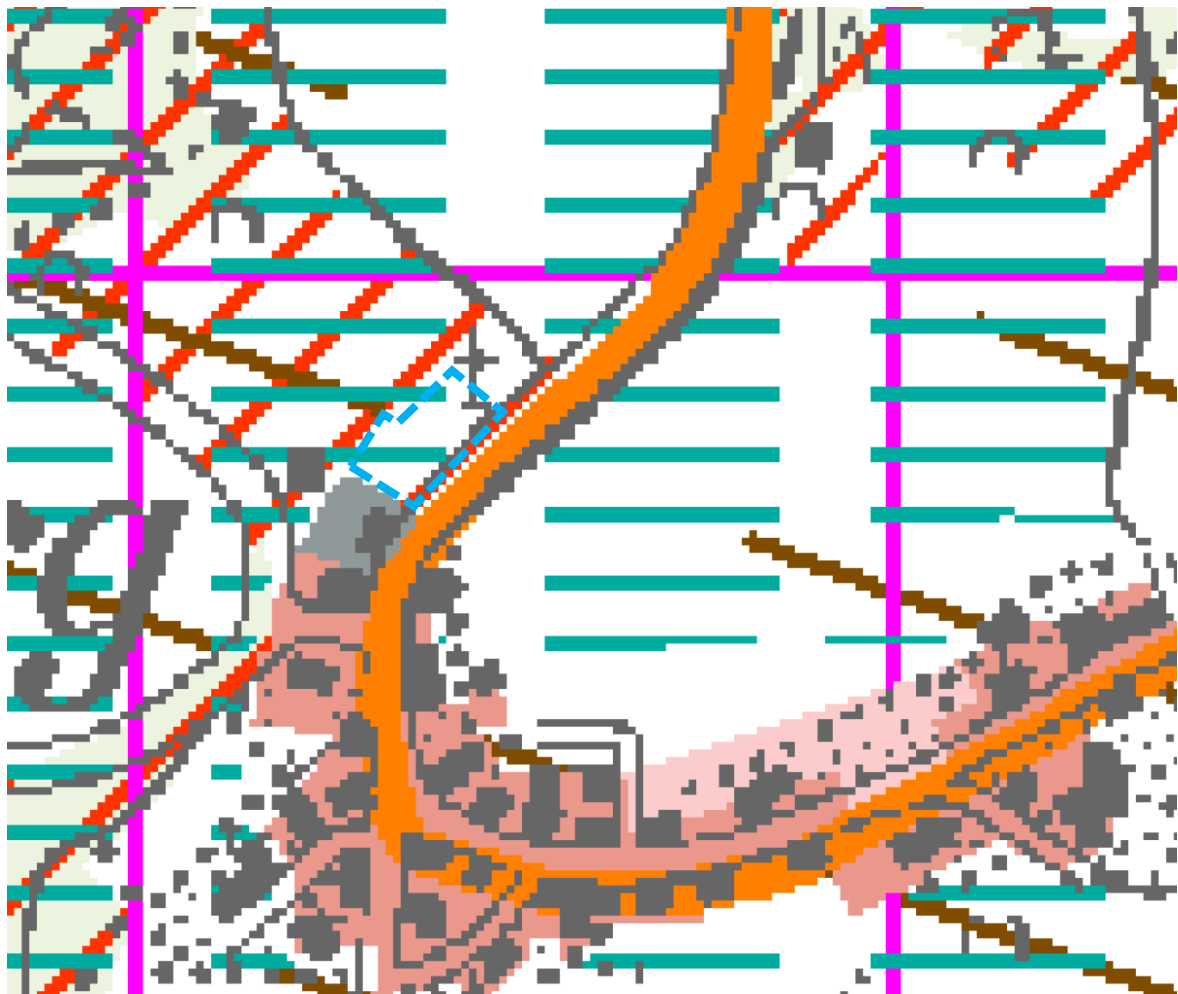
Erwerbsgrundlagen sollen außerdem günstige Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. Natur und Landschaft sollen dabei bewahrt und die naturräumlichen Voraussetzungen einer touristischen Entwicklung langfristig gesichert werden.

4.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 liegt innerhalb des Geltungsbereiches folgende Darstellung:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (VRG)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
- Gebiet für Erholung (VBG)

Grundsätzlich stehen damit der Ausweisung des Gewerbegebietes aktuelle Ziele der Raumordnung entgegen.



Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit Geltungsbereich

Vorranggebiet Regionaler Grünzug (VRG)

Laut dem Regionalplan 3.1.1 (Z) 3: „sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.“

Laut der Begründung zu diesem Plansatz gilt: „Die als Vorranggebiet festgelegten regionalen Grünzüge sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Dazu zählen Vorhaben, die bauliche Anlagen und Flächenversiegelung nach sich ziehen. Bezüglich kleinflächiger Erweiterungen im Siedlungsrandbereich ist in Anbetracht der

Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte Folgendes relevant. Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund können nach Einzelfallprüfung bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha, bei Splittersiedlungen bis zu 0,5 ha zulässig sein. Bei bestehenden Einzelgebäuden und Anlagen im Außenbereich (z. B. Erholungseinrichtungen, Freizeitanlagen) sind, sofern sie nicht widerrechtlich errichtet wurden, Erweiterungen beziehungsweise Ausbauten im Rahmen der Bestandserhaltung und Modernisierung zulässig.“

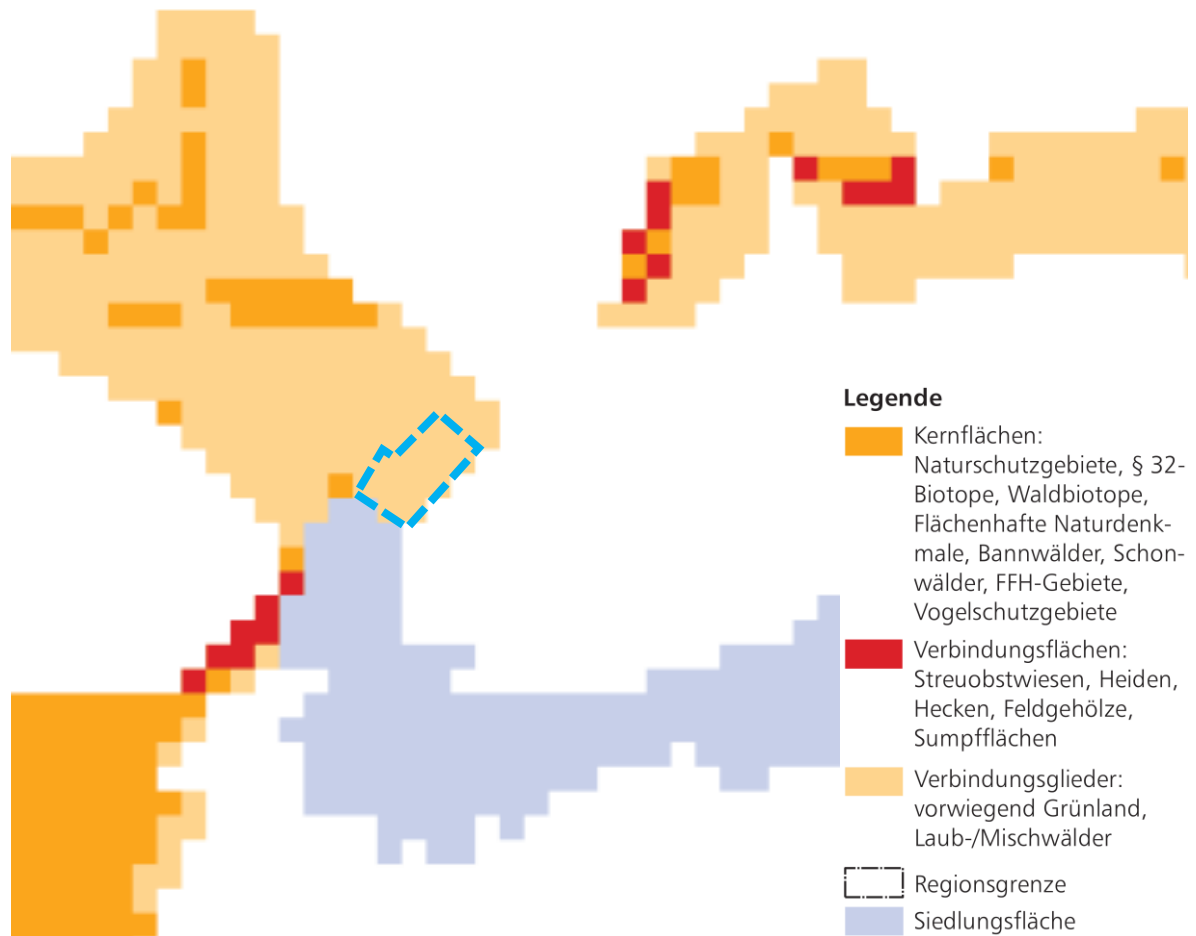
Entsprechend dieser Begründung hat der Vorhabenträger über die Gemeinde bereits im Jahr 2023 eine teilweise Bebauung des Flst. Nr. 717 bei der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen angefragt. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt der fest mit dem Ort verbunden ist und das Plangebiet sich mit einer Größe von 0,47 ha unterhalb der in der Begründung des Regionalplanes genannten Schwelle von 0,5 ha liegt, ist der Plangeber der Auffassung, dass sich der Eingriff gerade noch im Bereich der planerischen Unschärfe bewegt und deswegen kein Zielverstoß vorliegen sollte.

Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)

Laut dem Regionalplan 3.2.1 (Z) 3 gilt: *„Gebiete, die für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen- und Tierwelt und damit für die langfristige Sicherung landschaftlicher Eigenarten sowie für die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Bedeutung haben, sind zusammenhängend im Verbund zu schützen. Sie sind als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind.“*

Durch das ca. 90 m nördlich des Plangebietes gelegene Fahrsilo ist das Plangebiet entlang der K 6743 bereits vorgeprägt. Der Bebauungsplan schließt die Lücke zwischen der baulichen Anlage und dem bestehenden Gewerbebetrieb. Der Bebauungsplan berücksichtigt und schützt das im Südwesten befindliche Biotop durch das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot. Eine Beeinträchtigung der unter Punkt 3.2.1 genannten Schutzgüter Wälder, Fließgewässer, Biotopverbundflächen, Wildtierkorridor, Schutzgebiete, Streuobstbereiche etc. liegt nicht vor.

Die Erarbeitung des regionalen Biotopverbundkonzepts erfolgte im Zuge der parallel laufenden Landschaftsrahmenplanung. Das dort erarbeitete Konzept ist in die Festlegung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege eingeflossen. Damit wird der landesweite Biotopverbund konkretisiert, dessen Flächen im regionalen Biotopverbund der Region Neckar-Alb enthalten sind. Dieser gliedert sich in Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungsglieder. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist als Verbindungsglied dargestellt. (siehe Beikarte 4 zu Kapitel 3.2.1 im Anhang).



Beikarte 4 zu Kapitel 3.2.1 mit Geltungsbereich

Der Plangeber ist der Auffassung, dass es sich bei dem Vorhabenbereich am Rande eines Gebietes, *das für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen- und Tierwelt und damit für die langfristige Sicherung landschaftlicher Eigenarten sowie für die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts von Bedeutung ist*, nicht um so eine bedeutende Fläche handelt, dass nicht darin eingegriffen werden dürfte. Durch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt der Plangeber der Kompensation des Eingriffes nach. Auch hier ist der Plangeber der Auffassung, dass sich der Eingriff gerade noch im Bereich der planerischen Unschärfe bewegt und deswegen keine Zielverstoß vorliegen sollte.

In den Darstellungen des landesweiten Biotopverbunds (siehe Bild nächste Seite) ist der Bereich des Bebauungsplan ganz geringfügig innerhalb von Verbundsflächen.



Auszug landesweiter Biotopverbundflächen, LUBW Kartendienst

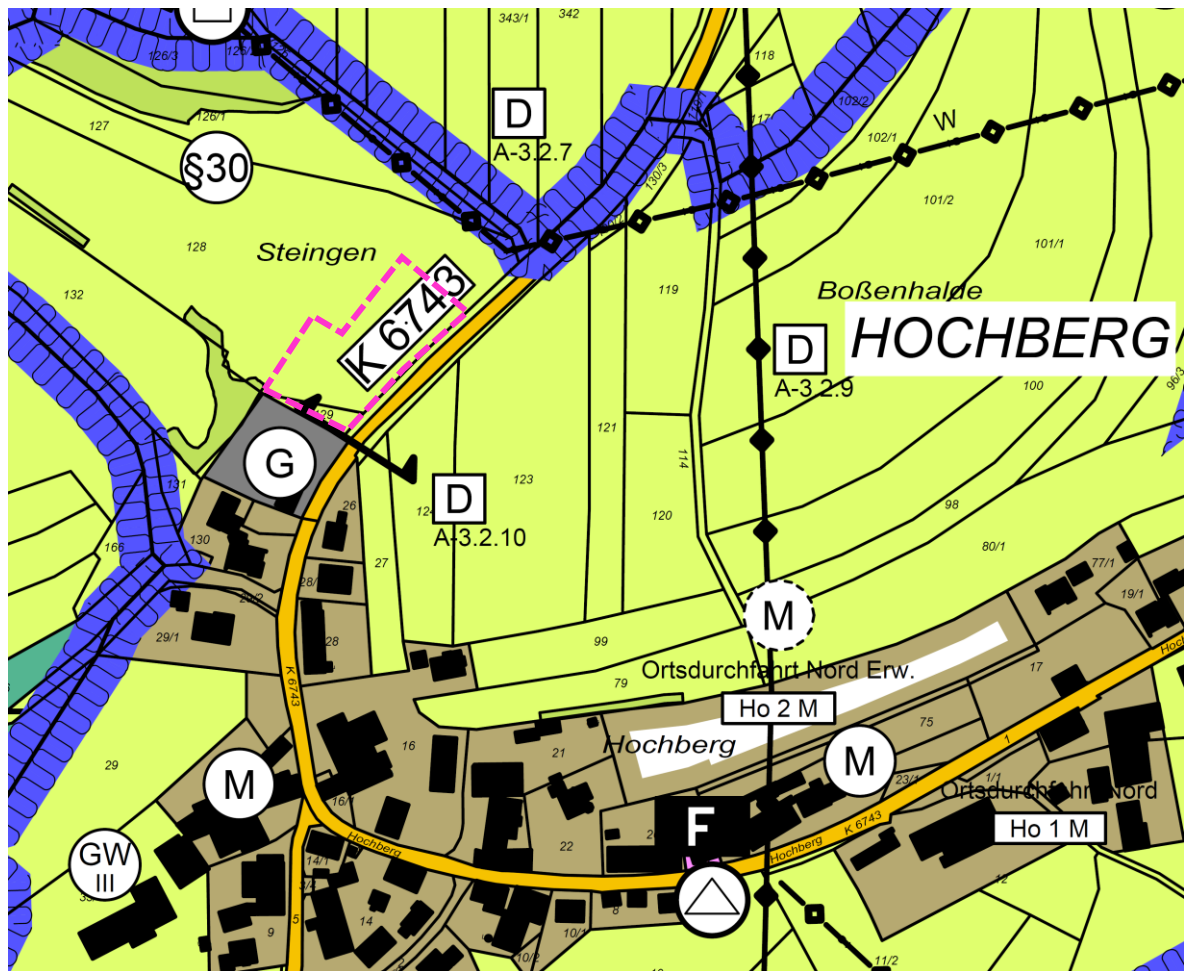
Gebiet für Erholung (VBG)

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand von Hochberg und der nur geringen Einsehbarkeit des Gebiets ist von keinen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiets für Erholung auszugehen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen (letzter genehmigter Planstand 19. Änderung vom 11.04.2024) ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes findet die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) wird im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es handelt sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.



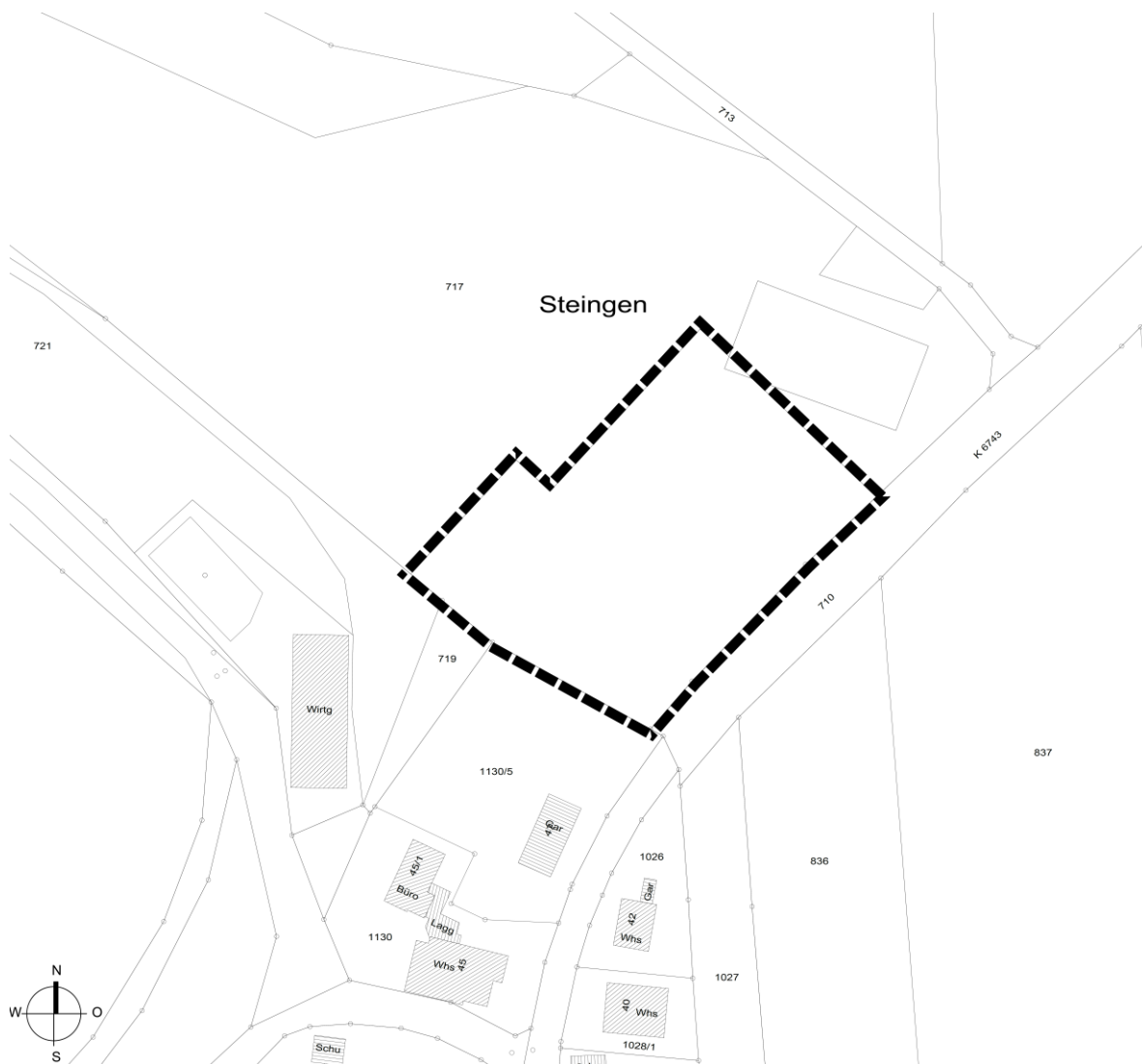
Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten-Hayingen, Stand 11.04.2024

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich direkt anschließend an den derzeit bestehenden nördlichen Siedlungsrand von Hochberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich Teile des Flurstück Nr. 717. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,47 ha. Nach Süden grenzt das Plangebiet direkt an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Im Osten grenzt die Kreisstraße K 6743 an. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein bestehendes landwirtschaftlich genutztes Fahrsilo an.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandflächen).

Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das ausgewiesene Offenlandbiotop Nr. 177224156516 „Biotopkomplex im Gewann Steingen N Hochberg“. Auswirkungen durch die Planung auf das Biotop ergeben sich laut Umweltbericht nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine landschaftsplanerischen Restriktionen. FFH-Mähwiesen und landesweite Biotopverbundsflächen befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Kesselbrunnen / Kohlplatte“ (Weitere Schutzzone, Zone III B) (Rechtsverordnung des Landratsamts Reutlingen vom 16.02.1987).

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 708,50 m auf 701,00 m.

6.3 Standortalternativenprüfung

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt der fest mit dem Ort verbunden ist, ist eine Standortalternativenprüfung aus Sicht des Plangeber entbehrlich. Der Betrieb ist logistisch und verfahrenstechnisch zwingend an die Anknüpfung mit dem Bestand gebunden. Die konkreten Erweiterungsabsichten zur Bebauung der Flächen sind bereits aktenkundig.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren, wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Aus dem Umweltbericht vom 11.03.2026 wird zu den einzelnen Schutzgütern folgende Auswirkungen der Planung zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Erweiterung des Gewerbegebiets zu erheblichen Lärmbelastungen der umliegenden Bebauung kommt. Die geplante Bebauung verursacht keine Emissionen, die zu erheblichen Belastungen der umliegenden Gebiete führen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust von Fettwiesen sowie Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Zudem kommt es zu einer Betroffenheit der Feldlerche und Waldeidechse. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Förderung dieser Arten vermieden werden. Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs sowie planextern durch noch zu konkretisierende Maßnahmen.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese sind durch noch zu konkretisierende planexterne Maßnahmen zu kompensieren.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten oder einen Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

Klima, Luft

Es treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein bzw. es kommt zu keiner erheblichen Verschlechterung der lokalen Klimaverhältnisse.

Landschaft

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen, die von einigen Standorten aus sichtbar sind. Durch Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Eingrünung des Gebiets und damit eine Minderung der visuellen Beeinträchtigungen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Schonender Umgang mit den Böden
- Anpflanzen einer Feldhecke
- Entwicklung eines Waldeidechsenhabitats
- Anlage von mehrjährigen Buntbrachen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Zwiefalten.“

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Stand 21.01.2025 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der Offenlandarten durch eine Verschiebung der Sichtkulisse in das Offenland, führen. Die 2023 im Rahmen des Bebauungsplans „Hochberg Nord“ erfassten Daten sind für die Beurteilung der Auswirkung der geplanten Bebauung „GE Hochberg“ ausreichend. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung sind die Auswirkungen durch beide Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldhecke sind auch Beeinträchtigungen von Vogelarten des Halboffenlands wie der Goldammer sowie der Haselmaus nicht auszuschließen. Für diesen Bereich liegt keine Vogelkartierung vor. Für Fledermäuse führt ein randlicher Eingriff in die Hecke zu keiner Beeinträchtigung der Leitfunktion.

Eingriffe in die Ruderalflächen südlich und östlich des Geltungsbereichs können zu Lebensraumverlusten der Zauneidechse führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel, der Haselmaus und der Zauneidechse möglich.

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Zauneidechse
- Erfassung der Brutvogelfauna
- Erfassung der Haselmaus

Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Auf eine Erfassung der Haselmaus und der Brutvögel kann verzichtet werden, wenn keine Eingriffe in die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldhecke vorgesehen sind.

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte beachtet werden, dass das Grünland als FFH-Lebensraum von Bedeutung sein kann. Um dies festzustellen sind gezielte Vegetationsansprachen vor dem ersten Schnitt des Grünlandes unabdingbar. Diese Aufnahmen dienen gleichzeitig der genauen Einordnung des Grünlandes hinsichtlich seiner Bewertung nach der ÖKVO.“

Im Jahr 2025 haben spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Eidechsen stattgefunden. Da vom Vorhabenträger der Eingriff in die südwestlich gelegene Hecke (Biotop) ausgeschlossen wurde, konnten auf die Untersuchungen zu Haselmaus und Brutvögel verzichtet werden.

Aus dem Umweltbericht vom 11.03.2026 wird als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen folgendes zitiert:

„5.2.5.1 Zauneidechse

*Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der Reptilien konnte die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Es wurde jedoch ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse festgestellt (s. Kap. 5.2.6).*

5.2.6 Weitere wertgebende Arten

*Im Rahmen der durchgeführten Begehungen zur Erfassung der Reptilien konnte die besonders geschützte Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) im Gebiet festgestellt werden. Die Art ist landesweit ungefährdet und befindet sich bundesweit auf der Vorwarnliste (Laufer & Waitzmann, 2022; Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien, 2020). Die Fundpunkte der Waldeidechse sind in Abbildung 5 dargestellt. Die Waldeidechse besiedelt insbesondere die südexponierten Gehölzsäume nordwestlich des Plangebiets. Am 15.09.2025 konnte ein juveniles Exemplar am südlichen Rand des Plangebiets festgestellt werden. Hier befindet sich eine strukturreiche, südexponierte Böschung mit Schnittgut von Gehölzen, Stein- und Kiesablagerungen sowie Gehölzaufwuchs (Abb. 6). Es ist anzunehmen, dass die juvenile Waldeidechse von den nordwestlich gelegenen Habitaten eingewandert ist. Aufgrund der sehr geeigneten Habitatstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort eine dauerhafte Population etabliert und Tiere in diesem Bereich überwintern.“*

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes können Gewerbeflächen in Hochberg zur Verfügung gestellt werden. Somit ist ein zusätzliches Arbeitsangebot am Wohnort durch die Betriebserweiterungen des bestehenden Betriebes zu erwarten.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gewerbegebietes führt zu einer Arrondierung des Ortsrandes von Hochberg. Durch die Erweiterung des örtlichen Gewerbebetriebes wird der Ortsteil Hochberg gestärkt. Die Erschließung des Gewerbegebietes in Richtung Norden führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch Pflanzgebote wird das Gebiet landschaftlich in die Umgebung eingebunden.

8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden erweitert. Die

Inanspruchnahme neuer Ressourcen ist geringer im Vergleich zur Ausweisung an einem anderen Standort.

8.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben lassen Einnahmen aus Gewerbesteuern erwarten.

9. Städtebauliche Konzeption

9.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die bestehende und genehmigte Zufahrt des bestehenden Gewerbegebietes von Süden aus zulässig. Im Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches nach Osten hin eine Eingrünung vorgenommen und ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt vollständig außerhalb des Erschließungsbereiches.

9.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Vorgesehen ist die Bebauung der Flächen mit gewerblichen Bauformen wie sie sich bereits in der Umgebung befinden. Es sind geneigte Dächer in einer flachen Neigung oder Flachdächer zugelassen. Durch die Regelung der maximalen Gebäudehöhen ist gewährleistet, dass sich die Kubatur in die vorhandene gewerbliche Baustruktur einfügt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen wird getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden

Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss je nach Verschmutzungsgrad vorgereinigt und an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet (unterirdische Verlegung).

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden, aufgrund der städtebaulichen Situation (Innenbereich) in diesem Bereich, unterirdisch geführt (unterirdische Verlegung).

10.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan**11.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 (2) BauNVO eigentlich allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die begrenzte Gewerbefläche soll in erster Linie dem Gewerbe dienen, und nicht in der Regel flächenintensiven Sportzwecken. Ausgeschlossen werden auch Tankstellen. Dies aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone und weil auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits eine Tankstelle vorhanden ist.

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, da die Fläche dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden soll und weil auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits Betriebsleiterwohnen stattfindet.

Einzelhandel

Einzelhandel wird aufgrund der nicht integrierten Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Hochberg in exponierter Lage. Daher wird die Gebäudehöhe beschränkt. Um der bestehenden Topographie Rechnung zu tragen werden zwei Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche Erdgeschossrohfußbodenhöhen gelten.

11.3 Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung mit der Baugrenze definiert. Gegenüber dem bestehenden Straßenrand der Kreisstraße K 6743 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 15 m einzuhalten. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als unüberbaubare Fläche festgesetzt.

11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und des Umweltberichtes werden Regelungen zu Pflanzgeboten und Maßnahmenflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes getroffen. Mit den festgesetzten Maßnahmen (*erfolgt im weiteren Verfahren*) erfolgt ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes.

12. Örtliche Bauvorschriften**12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachneigung, Dachdeckung) soll ein möglichst regionales landschaftsgerechtes Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Daher dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dies gilt nicht für die zulässigen Solaranlagen (Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen).

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen / Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet und muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet GE	ca.	0,47 ha	100 %
Gesamtgebiet	ca.	0,47 ha	100 %

Reutlingen, den 15.04.2026

Zwiefalten, den 15.04.2026

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

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin