

**Gemeinde Neuhausen**

**Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet West II“**

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter: in: AH, KK

### Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	14.05.2025
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	29.04.2025
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	14.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	16.05.2025 18.06.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	16.05.2025 18.06.2025
Billigung des geänderten Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	29.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	07.08.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 4a (3) BauGB	vom bis	08.08.2025 29.08.2025
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	vom bis	31.07.2025 29.08.2025
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	30.09.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	30.09.2025

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neuhausen, den. 6. Oktober 2025



Dr. Sabine Wagner, Bürgermeisterin



Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB

am 9. Oktober 2025

## **Satzungen**

### **über die Aufstellung des Bauungsplans „1. Änderung Gewerbegebiet West II“ und der örtlichen Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 30.09.2025 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet West II“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans „1. Änderung Gewerbegebiet West II“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 16.07.2025 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 16.07.2025 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 10.09.2025 |
| C – Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom 10.09.2025 |

##### **Anlagen**

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise   | in der Fassung vom 10.09.2025 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 10.09.2025 |

##### **Weitere, gesonderte Anlagen**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse  | in der Fassung vom 20.01.2025 |
| Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls<br>nach UVPG für großflächigen Einzelhandel   | in der Fassung vom 25.03.2025 |
| Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines<br>Edeka-Lebensmittelmarktes<br>(mit Integration der Lupenbetrachtung von<br>Juli 2025) | in der Fassung vom 28.08.2025 |

### § 3 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ als Deckblatt) und die textlichen Festsetzungen des Teil B und C, in den die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen **fett kursiv durchgestrichen** dargestellt sind. Die Begründung zur 1. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der Bebauungsplan-Änderung ein. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ bleiben unverändert in Kraft.

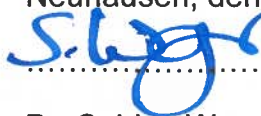
### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet West II“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, den 6. Oktober 2025



Dr. Sabine Wagner  
Bürgermeisterin



**Inhalt**

Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung .....	6
Teil B – Änderungen in den Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	6
1. Art der baulichen Nutzung .....	6
2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
3. Bauweise und Gebäudestellung .....	7
Teil C Örtliche Bauvorschriften .....	8
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	9
Teil E – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans .....	10
1. Planerfordernis und Umsetzung .....	10
2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets .....	10
3. Örtliche Gegebenheiten .....	10
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	11
5. Verfahren nach § 13 a BauGB .....	12
6. Artenschutz .....	13
7. Auswirkungsanalyse und Zielabweichungsverfahren .....	14
8. Städtebauliche Konzeption / Verkehrserschließung .....	18
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	19
10. Örtliche Bauvorschriften .....	22

## Teil A – Zeichnerischer Teil der Bebauungsplan - Änderung

(siehe separate Planzeichnung)

## Teil B – Änderungen in den Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 9 BauNVO)

#### **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

*Für die Teilbereiche A-D wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.*

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der „Lagerplätze“ ist gemäß § 1 (5) BauNVO einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.

Betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in selbständigen Wohngebäuden sind unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich ist je Betriebsgrundstück nur 1 maximal 120 qm große betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

#### **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

*Für den Teilbereich E wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als ein sonstiges Sondergebiet für*

- *einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 qm*
- *zuzüglich einer Bäckerei mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 25 qm und zuzüglichen Gastronomie-/Verzehrfächen.*

*Zulässig sind auch betriebsnotwendige Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume und -flächen, Sozial- und Sanitärräume sowie Stellplätze, Be- und Entladezonen für die o.g. zulässigen Einzelhandelsnutzungen,*

*ferner Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen, die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen.*

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**Für die Teilbereiche B-D gilt** als Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (sofern kein Gehweg vorhanden ist, gilt die Straßenoberkante) an der vorderen Grundstücksgrenze mit der erschließenden Planstraße, gemessen in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

**Für die Teilbereiche A und E gilt als Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß Planeinschrieb festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normal-Höhen-Null.**

Die Traufhöhe "TH" ist für gewölbte und geneigte Dächer als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu ermitteln. Bei Flachdächern ermittelt sich die Traufhöhe „TH“ als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die Firsthöhe "FH" gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer, nicht für Flachdächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

An den Grundstücksein- und ausfahrten sind richtliniengemäße Sichtdreiecke von allen baulichen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahndecke freizuhalten.

### 3. Bauweise und Gebäudestellung

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

In den Teilbereichen A, B und C ist die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

**~~In den Teilbereichen A und~~ In Teilbereich D** ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

**In Teilbereich E ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind in der abweichenden Bauweise die Gebäude zu den angrenzenden Teilbereichen B und C mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, innerhalb des Teilbereichs E dürfen Gebäude auch ohne Grenzabstand errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenwände der Hauptgebäude parallel zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pfeilrichtungen zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

## Teil C Örtliche Bauvorschriften

(Änderung Ziffer 2, Ergänzung der neuen, zusätzlichen Ziffer 8)

### 2. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Davon ausgenommen werden können mit Zustimmung der Gemeinde gestaltete Sammelanlagen (z.B. zur Orientierung im Gebiet).

Im Gewerbegebiet sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen – keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Traufhöhe, bzw. die zulässige Höhe der Oberkante Flachdach-Attika überschreiten. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe nur dann überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird.

Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

**In den Teilbereichen A-D** ist mit Werbeanlagen zum Fahrbahnrand **der inneren, örtlichen Erschließung** ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Mit leuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen ist **zum Fahrbahnrand der L574** ein Abstand von 40 m, mit allen anderen Werbeanlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten.

**In Teilbereich E** ist mit Werbeanlagen zum Fahrbahnrand der L574 ein Abstand von 20 m einzuhalten.

An den Grundstücksein- und ausfahrten sind richtliniengemäße Sichtdreiecke von Werbeanlagen mit einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahndecke freizuhalten.

### 8. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

**In den Teilbereichen A und E gilt:**

**Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.**

**Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.**

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Ergänzungen zum Artenschutz (Ziffer 5 der Hinweise)

In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 20.01.2025 werden für die Artengruppen Amphibien und Brutvögel folgende Vermeidungsmaßnahmen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet West II‘ empfohlen:

**Vermeidungsmaßnahme Amphibien**

*Um ein Einwandern der Jungtiere, bei der Rückwanderung zum Wald, ebenfalls im Plangebiet auszuschließen, wird vorgeschlagen, dass im Rahmen einer Vermeidungs- / und Minimierungsmaßnahme entlang der Flurstücke an der Pforzheimer Straße ebenfalls ein Amphibienschutzzaun errichtet wird, der bis Oktober stehen bleibt. Siehe dazu auch Abbildung 5 der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (Bioplan, 20.01.2025).*

*Zusätzlich wird empfohlen als weitere Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme im Januar / Februar wassergefüllte Gumpen, Pfützen und Fahrspuren zu verfüllen, sodass ein mögliches Abbläuen im Gebiet zusätzlich ausgeschlossen wird. Sinnvoll ist auch ein Kurzhalten der Vegetation, sodass das Gebiet wenig attraktiv erscheint. Da sich keine geeigneten Winterquartierstrukturen auf der Fläche befinden, ist eine Bebauung der Fläche im Winter aus artenschutzrechtlicher Sicht am sinnvollsten. Eine Bebauung im Winter wird daher empfohlen und sollte wenn möglich angestrebt werden.*

**Vermeidungsmaßnahme Brutvögel**

*Um eine mögliche Ansiedlung von Baum- / Wiesenpieper zu verhindern, wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, die Vegetation innerhalb des Eingriffsbereichs kurz zu halten. Grundsätzlich ist zudem eine Bebauung der Fläche außerhalb der Brutzeit, zum Schutz von angrenzenden Brutten vor Baulärm, wünschenswert.*

**Hinweis des Landratsamtes Enzkreis / Naturschutz:**

*Die aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sowie von Amphibien sind zielführend und in der Gänze wie beschrieben für beide Artgruppen umzusetzen.*

*Damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, ist vom Vorhabenträger zur Planumsetzung eine fachlich versierte Ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuziehen bzw. zu beauftragen. Die ÖBB ist der UNB unaufgefordert vor Baubeginn samt Kontaktdaten zu benennen. Diese ist während der Planumsetzungsphase für die fachgerechte Einhaltung der im Erläuterungsbericht formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zuständig.*

## Teil E – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

### 1. Planerfordernis und Umsetzung

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet West II“ wurde 2018 rechtskräftig. Zur Sicherung der Grundversorgung in Neuhausen soll im Gewerbegebiet ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 qm zzgl. Bäckereicafé angesiedelt werden. Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes ist nach § 11 BauNVO die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets notwendig – und damit die Änderung des Bebauungsplans, der im betreffenden Bereich bisher ein Gewerbegebiet festsetzt.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ und stellen somit eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich dar (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ferner soll ergänzend hierzu eine bereits im Rahmen eines Bauvorbescheides gewährte Befreiung zur Erhöhung der Traufhöhe auf dem Grundstück Flst. Nr. 5358/57 Gemarkung Neuhausen berücksichtigt werden: hier wird die Festsetzung als Gewerbegebiet beibehalten.

Das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel soll im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5358/58, 5358/59, 5358/60, ausgewiesen werden. Hier hat sich gezeigt, dass auch eine Anpassung der Gebäudehöhen notwendig wird, um den von Edeka geplanten Markt zu ermöglichen.

Auch für die verbleibenden Gewerbegrundstücke Flst. Nr. 5358/61 und 5358/41 an der L 574 / Pforzheimer Straße werden die Gebäudehöhen erhöht: Zum einen, um ein einheitliches Erscheinungsbild an der Ortseingangsstraße zu erreichen, zum anderen, weil sich auch hier aus Anfragen bereits der Bedarf nach einer höheren Bebauungsmöglichkeit für Betriebshallen abgezeichnet hat.

### 2. Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung.

Er umfasst inklusive des Teilbereichs der Erschließungsstraße insgesamt eine Fläche von ca. 17.847 qm, also ca. 1,8 ha. Davon entfallen ca. 7.452 qm auf die Gewerbegebietsflächen und ca. 8.250 qm auf die Sondergebietsfläche, ca. 2145 qm sind Verkehrsfläche.

Der Änderungsbereich wird im Nordosten durch die L 574, im Nordwesten von einer Waldfläche und im Südosten sowie Südwesten vom bestehenden Gewerbegebiet West II begrenzt wird.

### 3. Örtliche Gegebenheiten

Von der Pforzheimer Straße / L 574 steigt das Gelände bis zur Erschließungsstraße am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs von ca. 500,00 m ü. NHN auf ca. 505,00 m ü. NHN, also um etwa um 5,00 m an. Das gesamte Gewerbegebiet West II fällt im Anschluss nach Südwesten zur Monbachstraße auf Höhen von ca. 497,70 – 500,50 m ü. NN ab.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Waldfläche, die bereits im Jahr 2019/ 2020 gerodet wurde. Seit 2022 wird die Fläche mindestens einmal im Jahr gemulcht, um ein Zuwachsen der Bauplätze zu verhindern.

Für die im Nordwesten und Südwesten angrenzenden Waldflächen wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2018 die Ausbildung und Pflege eines stufigen Waldtraufs vereinbart, um so den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand berücksichtigen zu können.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Neuhausen stellt den Flächennutzungsplan zusammen mit der Gemeinde Tiefenbronn im Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn auf. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tiefenbronn, IV Fortschreibung (2018) wird das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bereich des geplanten Sondergebiets für den großflächigen Lebensmittelmarkt wäre somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in einem beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung im Bereich des Sondergebiets anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

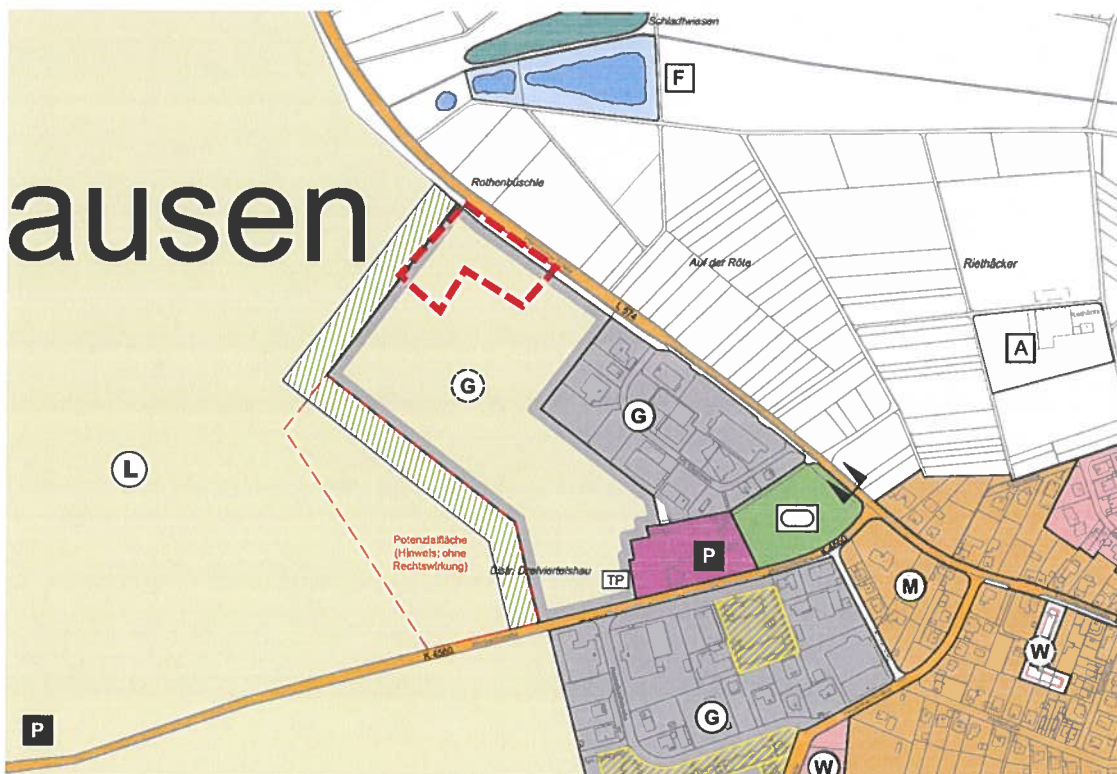


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Sondergebiet / rot gestrichelter Umriß)

## 5. Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die im vorliegenden Fall erfüllt sind:

### a) Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB, denn das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“. Die Gewerbegrundstücke wurden fast alle (mit Bauverpflichtung) veräußert, so dass zeitnah mit der Auffüllung / Bebauung der Grundstücke zu rechnen ist.

Mit der vorgesehenen Änderung werden höhere Gebäudehöhen zugelassen, so dass es sich damit um eine Nachverdichtung des bisherigen Gewerbegebietes handelt.

### b) Größe der zulässigen Grundfläche

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren darf nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- von insgesamt weniger als 20.000 qm oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegen die Grundflächen insgesamt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich mit 17.847 qm unterhalb diesem Schwellenwert liegt.

### c) Umweltbelange / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete): das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 700,00 m Entfernung.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant: Für den Bereich des Sondergebietes für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel wurde gemäß Anlage 1 Punkt 18.8 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese überschlägige Prüfung soll untersuchen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG hat.

Als Fazit stellt die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls fest:

*Durch die Umnutzung des Gewerbegebiets als Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandel sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die sich auf den Eingriffsbereich bzw. auf die direkte Umgebung beziehen. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht erkennbar. Aufgrund der Art und Dimensionierung des Vorhabens sowie Nutzung und Struktur der in Anspruch genommenen Örtlichkeiten sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu erwarten.*

Der Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist der Bebauungsplan-Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.

## 6. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Bioplan, Heidelberg, Januar 2025) erarbeitet worden, die der Bebauungsplan-Änderung als gesonderte Anlage beigefügt ist.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse kann für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppen Brutvögel und Amphibien werden nach Beschreibung der Bestandssituation Vermeidungsmaßnahmen als wünschenswert / anstrebenwert vorgeschlagen. Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

### Brutvögel

Bestandssituation: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Bäume oder Sträucher, die zur Nestanlage genutzt werden können. Die Fläche selbst wird mindestens einmal im Jahr gemulcht, um ein Zuwachsen der Bauplätze zu verhindern. Die Bildung von geeigneten Bruthabitaten in Form von Sträuchern oder Hecken wird damit verhindert. Darüber hinaus wäre, aufgrund der Habitatstrukturveränderung von Wald zu Wiesenfläche, eine Nutzung der Fläche von Wiesen- oder Baumpieper denkbar.

Vermeidungsmaßnahme: Um eine mögliche Ansiedlung von Baum- / Wiesenpieper zu verhindern, wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, die Vegetation innerhalb des Eingriffsbereichs kurz zu halten. Grundsätzlich ist zudem eine Bebauung der Fläche außerhalb der Brutzeit, zum Schutz von angrenzenden Brutten vor Baulärm, wünschenswert.

#### Amphibien:

Bestandssituation: Innerhalb des Plangebiets befinden sich mindestens temporär wasserführende Gumpen und Fahrspuren. Diese können potenziell von Pionierarten, wie die Gelbbauchunke zur Laichablage genutzt werden. Darüber hinaus wurden während der Erfassungen im Jahr 2016 / 2017 lediglich besonders geschützte Arten nachgewiesen (Erdkröte, Bergmolch, Grasfrosch, Grünfrosch (vrs. Teichfrosch)). Aufgrund dessen befindet sich um das Gewerbegebiet (Entlang des Waldrandes) eine errichtete Leiteinrichtung, die ein Einwandern von Amphibien aus dem Wald über das Gelände verhindern, bzw. am Gebiet vorbeileiten soll. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Maßnahmenumsetzung für das Gewerbegebiet ein Ablenkungsteich (M4)2 nordöstlich zum Plangebiet angelegt. Zusätzlich werden regelmäßig durch den örtlichen NABU entlang der Pforzheimer Straße auf Höhe des Gewerbegebiets im Januar mobile Schutzzäune errichtet, um wandernde Amphibien vom Wald zum nahegelegenen See entlang der Straße abzufangen und umzusetzen. Dies beinhaltet auch die Rückwanderung der Adulttiere nach Ablage des Laichs. Der mobile Zaun steht damit zwischen Ende Januar und Ende April / Anfang Mai.

Vermeidungsmaßnahme: Um ein Einwandern der Jungtiere, bei der Rückwanderung zum Wald, ebenfalls im Plangebiet auszuschließen, wird vorgeschlagen, dass im Rahmen einer Vermeidungs- / und Minimierungsmaßnahme entlang der Flurstücke an der Pforzheimer Straße ebenfalls ein Amphibienschutzzaun errichtet wird, der bis Oktober stehen bleibt. Zusätzlich wird empfohlen als weitere Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme im Januar / Februar wassergefüllte Gumpen, Pfützen und Fahrspuren zu verfüllen, sodass ein mögliches Abbläuen im Gebiet zusätzlich ausgeschlossen wird. Sinnvoll ist auch ein Kurzhalten der Vegetation, sodass das Gebiet wenig attraktiv erscheint. Da sich keine geeigneten Winterquartierstrukturen auf der Fläche befinden, ist eine Bebauung der Fläche im Winter aus artenschutzrechtlicher Sicht am sinnvollsten. Eine Bebauung im Winter wird daher empfohlen und sollte wenn möglich angestrebt werden.

Der Amphibienzaun wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich schon erstellt.

#### **7. Auswirkungsanalyse und Zielabweichungsverfahren**

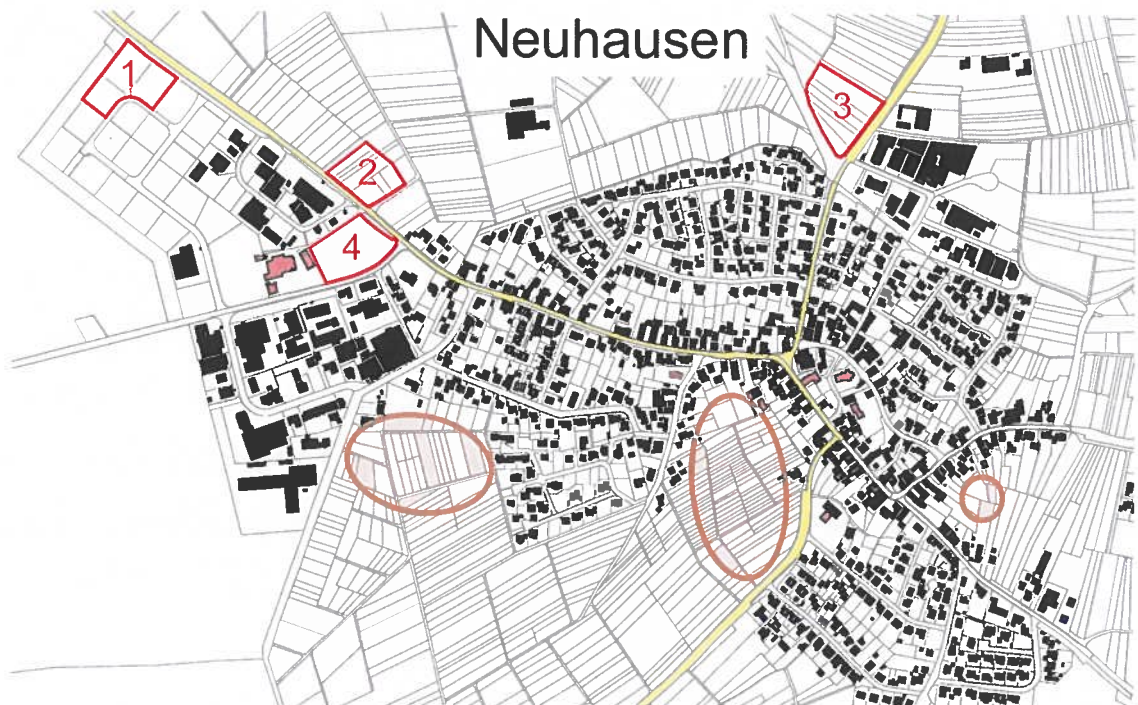
Das Vorhaben überschreitet mit der geplanten Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Neuhausen und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung.

Dementsprechend wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Juni 2022 erstmals eine Prüfung der Auswirkungen für einen Edeka-Markt mit (damals) 1.500 qm Verkaufsfläche in Neuhausen an der Pforzheimer Straße vorgenommen. Hierbei hat sich gezeigt, dass das Integrationsgebot am vorgesehenen Standort nicht erfüllt ist. Für die Überwindung dieses raumordnerischen Zielkonfliktes hat die Gemeinde Neuhausen beim Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde am 26.01.2024 eine Zielabweichung beantragt.

In der Begründung zum Zielabweichungsantrag wurde auch die Prüfung alternativer Standorte unter verschiedenen Gesichtspunkten dargelegt. Der Vergleich der betrachteten Flächenpotenziale 1-4 und die getroffene Standortwahl wurden mit folgendem Fazit zusammengefasst:

*Die Gemeinde Neuhausen hat vier Standorte im einwohnerstärksten und zentral gelegenen Kernort Neuhausen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters überprüft. Alle geprüften Standorte weisen eine gute Anbindung an den Ortskern des einwohnerstärksten Ortsteils Neuhausen vor, wobei Standort 3 die Ortslage von Neuhausen im fußläufigen Radius von 1.000 m am besten abdeckt.*

*Abbildung der geprüften Alternativstandorte 1-4 im Kernort Neuhausen und künftige Entwicklungsflächen Wohnen:*



*Vorteil der Standorte 1, 2 und 4 ist ihre Lage an der Pforzheimer Straße (L 574), welche die Verbindungsstraße zum zweitgrößten Ortsteil Schellbronn darstellt.*

*Standort 1 weist jedoch im Gegensatz zu Standort 2 und 3 kein ökologisches Konfliktpotenzial auf, da hier bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sämtliche Umweltbelange analysiert und ausgeglichen worden sind und es sich um eine erschlossene Baufläche handelt.*

*Zusätzlich zum ökologischen Konfliktpotential und der Tatsache, dass ein neuer Siedlungsansatz entstehen würde, birgt Standort 2 die Gefahr eines Konfliktes mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb.*

*Für Standort 3 wäre zudem aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmverträglichkeitsprüfung notwendig. Zudem birgt die topographische Lage ein Gefährdungspotenzial durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.*

*Standort 4 ist durch die Entscheidung des SV Neuhausen, den bestehenden Standort weiterhin nutzen zu wollen (keine Verlagerung der Sportflächen), nicht zu realisieren.*

*Da die naturschutzrechtlichen Gegebenheiten bei Standort 2 und 3 eine Ansiedlung einen erheblichen ökologischen Eingriff bedeuten würden und die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sehr erschweren würden – wenn nicht sogar unmöglich machen würden – favorisiert die Gemeinde Standort 1.*

Im Rahmen der Beteiligungsphase des für die Ansiedlung erforderlichen Zielabweichungsverfahrens wurde in Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.300 qm reduziert und in der Auswirkungsanalyse vom 14.06.2024 entsprechend berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 16.08.2024 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mitgeteilt, dass die beantragten Abweichungen von im Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP sowie Plansatz 2.9.2 Z (6) Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (1. Änderung) festgelegten Zielen der Raumordnung bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (hier: Integrationsgebot) zwecks Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt darf 1.300 qm nicht überschreiten.
- Im Bebauungsplan sind die Beschränkungen zur Verkaufsfläche mit dem dafür zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium festzusetzen.
- Hinweis: Flächen für eine Bäckerei bzw. ein Bäckereicafé in der Vorkassenzone bzw. im Gebäude des Lebensmittelmarktes werden auf die Obergrenze von 1.300 qm nicht angerechnet. Sollte der Bebauungsplan eine Bäckerei bzw. ein Bäckereicafé als Nutzung zulassen wollen, ist hierfür jedoch der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Bebauungsplanverfahren zu führen. Das schließt den Nachweis insbesondere über die Einhaltung des Konzentrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbots mit ein.

Mit Ergänzungen der Auswirkungsanalyse vom 29.01.2025 wurde das zusätzlich geplante Bäckereicafé im Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes entsprechend aufgeführt. Im Juli 2025 wurde von der GMA eine ergänzende Lupenbetrachtung erstellt, in der die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des zusätzlich geplanten Bäckereicafés geprüft und nachgewiesen wurde. Die ergänzende Lupenbetrachtung war als weitere gesonderte Anlage

Gegenstand der erneuten Beteiligung zur Bebauungsplan-Änderung im August 2025. Im Zuge dieser Beteiligung haben das Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, der Regionalverband Nordschwarzwald und die Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald auf Unstimmigkeiten zwischen der Auswirkungsanalyse vom Januar 2025, der Lupenbetrachtung vom Juli 2025 und den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Verkaufsfläche des vorgesehenen Bäckereicafés hingewiesen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen hat die GMA eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse mit Integration der Lupenbetrachtung vorgenommen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer maximalen Verkaufsfläche für das Bäckereicafé von 25 qm, wird in der überarbeiteten Auswirkungsanalyse nun für die Bäckerei ebenfalls eine Verkaufsfläche von 25 qm angenommen. Damit werden die Unstimmigkeiten verschiedener Größenangaben in den bisherigen Gutachten bzw. dem Bebauungsplan ausgeräumt. Für den angenommenen Umsatz für die Bäckerei bleibt die Erhöhung der Verkaufsfläche von 14 qm (Lupenbetrachtung Juli 2025) auf 25 qm unerheblich, da die GMA hier von einem Pauschalwert ausgeht.

Dementsprechend kommt das Gutachten – wie bisher auch – in der Gesamtbewertung zu dem Ergebnis, dass die raumordnerischen Gebote eingehalten werden.

In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 1.300 qm und die Verkaufsfläche für die Bäckerei auf 25 qm (zzgl. der Gastronomie-/Verzehrflächen) begrenzt. Damit sind die Bedingungen und Hinweise aus der Genehmigung der Zielabweichung berücksichtigt.

Die ergänzte Auswirkungsanalyse vom 28.08.2025 ist der Bebauungsplan-Änderung als gesonderte Anlage beigelegt.

Neben der Bewertung des Integrationsgebots, das durch das Zielabweichungsverfahren gelöst wurde, kommt die Auswirkungsanalyse für die übrigen raumordnerischen Bewertungskriterien in der Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

#### Konzentrationsgebot

Der Gemeinde Neuhausen wird im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan sind Einzelhandelsprojekte auch in nicht zentralen Orten zulässig, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen. Derzeit weist die Gemeinde Neuhausen trotz des vorhandenen Lidl-Markts eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters kann die Grundversorgung in Neuhausen in quantitativer Hinsicht verbessert werden. Die Kombination aus dem bestehenden Lidl-Markt, der im Kern das Discountsegment bedient, sowie dem geplanten Edeka-Vollsortimenter stellt versorgungsbezogen den Idealfall dar. Neben einer deutlichen Reduzierung der Einkaufsfahrten (auch durch Kopplungskäufe zwischen Discounter /

Vollsortimenter) würde die Ansiedlung zu einer qualitativen Stärkung der Grundversorgung für Neuhausen führen.

Die Bäckerei dient, wie auch der Edeka-Markt, der Grundversorgung und wird durch das Bevölkerungspotenzial von Neuhausen von rund 5.240 Einwohnern abgedeckt. Es sind rechnerisch keine Zuflüsse von außerhalb erforderlich.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wird die ursprüngliche Verkaufsfläche von 1.500 qm auf 1.300 qm VK (zzgl. Bäckereicafé mit ca. 25 qm VK) reduziert und den weiteren Bewertungen zugrunde gelegt. Damit wäre der Ausnahmetatbestand für die Einhaltung des Konzentrationsgebots erfüllt. Vor diesem Hintergrund greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots.

#### Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes umfasst die Gemeinde Neuhausen sowie angrenzend auch Stadtteile / Ortsteile weiterer Kommunen. Das Einzugsgebiet des Bäckereicafés entspricht dem des Edeka-Marktes. Daneben ist mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Neuhausen selbst stammen. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Neuhausen. Ca. 24 % fließen aus dem Umland (Zone II+III) und weitere ca. 3 % in Form von Streuumsätzen (u. a. Arbeitspendler, Zufallskunden, Agglomerationseffekte) an den Standort zu. Die Vorgaben des Kongruenzgebots können durch das reduzierte Vorhaben (Edeka-Markt mit ca. 1.300 qm VK zzgl. Bäckereicafé mit 25qm VK) eingehalten werden.

#### Beeinträchtigungsverbot

Die durch das Vorhaben (inkl. Bäckereicafé) ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zwar z. T. auf einem spürbaren Niveau liegen, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen. Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Neuhausen und im Umland zu erwarten. Durch eine vorgenommene Verkaufsflächenreduzierung auf ein standortgerechteres Maß von 1.300 qm VK (zzgl. Bäckereicafé mit ca. 25 qm VK) schwächen sich die Auswirkungen in Neuhausen bzw. im Umland etwas ab. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

### **8. Städtebauliche Konzeption / Verkehrserschließung**

Die Baugrundstücke werden aus dem „inneren“ Erschließungssystem (Herdenstraße und Straße „Am Tannwald“) erschlossen, eine direkte Anbindung an die L574 / Pforzheimer ist ausgeschlossen – auch durch entsprechende Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Darstellung der Erschließungsstraße mit Aufteilung Gehweg / Parkstreifen wurde in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung einbezogen, auch wenn sich hier keinerlei Änderungen ergeben. Grund dafür ist, die festgesetzten, geänderten Gebäude- und Bezugshöhen nachvollziehbar zu machen. Aus der aktuellen Höhenvermessung von März 2025 wurden innerhalb

der Verkehrsfläche beispielhaft einige Höhen (in Meter ü. Normalhöhennull NHN) ergänzt.

Ebenfalls nachrichtlich dargestellt ist der Einmündungsbereich in die L 574 / Pforzheimer Straße mit Fahrbahnteiler, Linksabbiegespur und Fahrbahnrand der L 574, da dieser maßgeblich ist für die Festsetzung der Baugrenze bzgl. Anbauverbot.

Für den geplanten Edeka-Markt liegen schon konkretere Gebäudeplanungen vor: demnach soll sich das Marktgebäude über die Flurstücke Nr. 5358/58 und 5358/59 erstrecken. Die Andienung / Anlieferung liegt an der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 5358/57.

Der Parkplatz erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 5358/60 und 5358/59; die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Parkplatz befindet sich an der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 5358/61.

Das Grundstücksniveau wird auf die Höhe der Erschließungsstraße „Am Tannwald“ angeglichen. Zur L 574 ergibt sich damit eine Böschung von ca. 5,00 m.

## **9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden unverändert wie im bisherigen Bebauungsplan beibehalten.

Mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung konkretisiert (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) und mit Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.300 qm die Entscheidung des Zielabweichungsverfahrens berücksichtigt.

Zusätzlich zur Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 25 qm zzgl. Gastronomie-/Verzehrfläche zugelassen.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ setzt Teilbereiche A-D mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe fest:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Teilbereich A (an der L 574) mit       | TH 5,50 m / FH 10,00 m  |
| - Teilbereich B mit                      | TH 11,00 m / FH 13,00 m |
| - Teilbereich C mit                      | TH 13,00 m / FH 15,00 m |
| - Teilbereich D (an der Monbachstr.) mit | TH 7,50 m / FH 11,50 m  |

Für den Teilbereich A ging das bisherige städtebauliche Konzept davon aus, dass sich die künftigen Betriebsgebäude in den Höhenversprung zur L 574 ein Stück weit eingraben: daher die deutlich geringeren Gebäudehöhen in diesem Bereich.

Als Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in Grundstücksmitte fest. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe.

Aus konkret vorliegenden Anfragen und der Gebäudeplanung von Edeka wird deutlich, dass die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhen im Änderungsbereich – gerade für den bisherigen Teilbereich A – zu niedrig sind und teilweise auch eine konkretere Festsetzung zur Bezugshöhe vorteilhaft wäre.

Im Einzelnen stellen sich die Änderungen bzw. der Änderungsbedarf wie folgt dar:

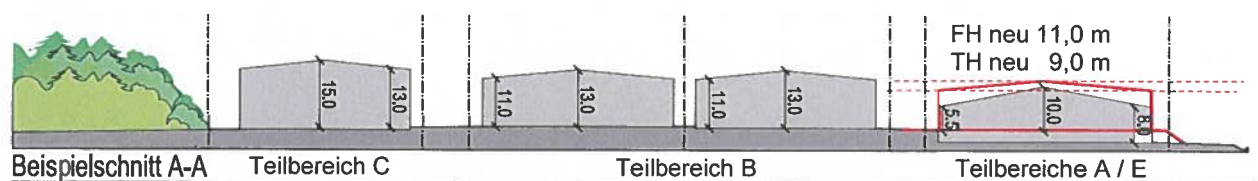
- Flurstück Nr. 5358/57:  
Hier soll eine bereits im Rahmen eines Bauvorbescheides gewährte Befreiung zur Erhöhung der Traufhöhe berücksichtigt werden. Das Grundstück war bisher dem Teilbereich B zugeordnet und wird mit der vorliegenden Änderung in den südlich angrenzenden Teilbereich C (mit höheren Gebäudehöhen) einbezogen. Die Regelung der Bezugshöhe wird wie bisher beibehalten.
- Flurstück Nr. 5358/41:  
Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt das Grundstück in Teilbereich A. Auch hier wurde in einer konkreten Anfrage eine erforderliche Gebäudehöhe von ca. 9,00 m gewünscht. Diese Höhe lässt i.d.R. Nutzungen vieler Betriebsarten zu und wurde daher als Traufhöhe übernommen.  
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Herdenstraße, die in diesem Bereich von 504,83 m ü. NHN auf 502,11 m ü. NHN zur L 574 hin abfällt. Die Grundstückszufahrt wird wegen der Nähe zum Einmündungsbereich wohl eher im südlichen Grundstücksbereich liegen: daher wurde hier eine konkrete Bezugshöhe von 504,00 m ü. NHN festgesetzt.
- Flurstücke Nr. 5358/58, 5358/59, 5358/60 (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Edeka-Markt)  
Der Lebensmittelmarkt mit Parkplatz nutzt die Grundstücke im Kurvenbereich der Erschließungsstraße. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen die betreffenden Grundstücke teils in Teilbereich A und teils in Teilbereich B mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. Marktgebäude und Parkplatz müssen aus betrieblichen Gründen und für einen barrierefreien Zugang auf einer Ebene liegen, so dass für das Sondergebiet ein neuer Teilbereich E mit gleichen Höhenfestsetzungen gebildet werden muss. Nach den derzeit vorliegenden Planungen ist eine Gebäudehöhe von 6,50 m vorgesehen. Um hier noch Spielraum einzuräumen (auch für eventuelle technische Anlagen über Dach wie z.B. Lüftung/Klima) und in Berücksichtigung der Anfragen für die Gewerbestandorte wird auch hier eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt.

Maßgeblich für die Fußbodenhöhe des Marktgebäudes ist die Straßenhöhe im Bereich der geplanten Andienung. Sie liegt zwischen 505,41 m ü. NHN und 504,59 m ü. NHN: daher für den Teilbereich E eine konkrete Bezugshöhe von 505,50 m ü. NHN festgesetzt wird.

- Flurstück Nr. 5358/61:  
Um ein einheitliches Erscheinungsbild an der Ortseingangsstraße zu erreichen und auch dem Flurstück Nr. 5358/61 eine höhere Ausnutzung und Bebauung zu ermöglichen, wird auch hier eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt.

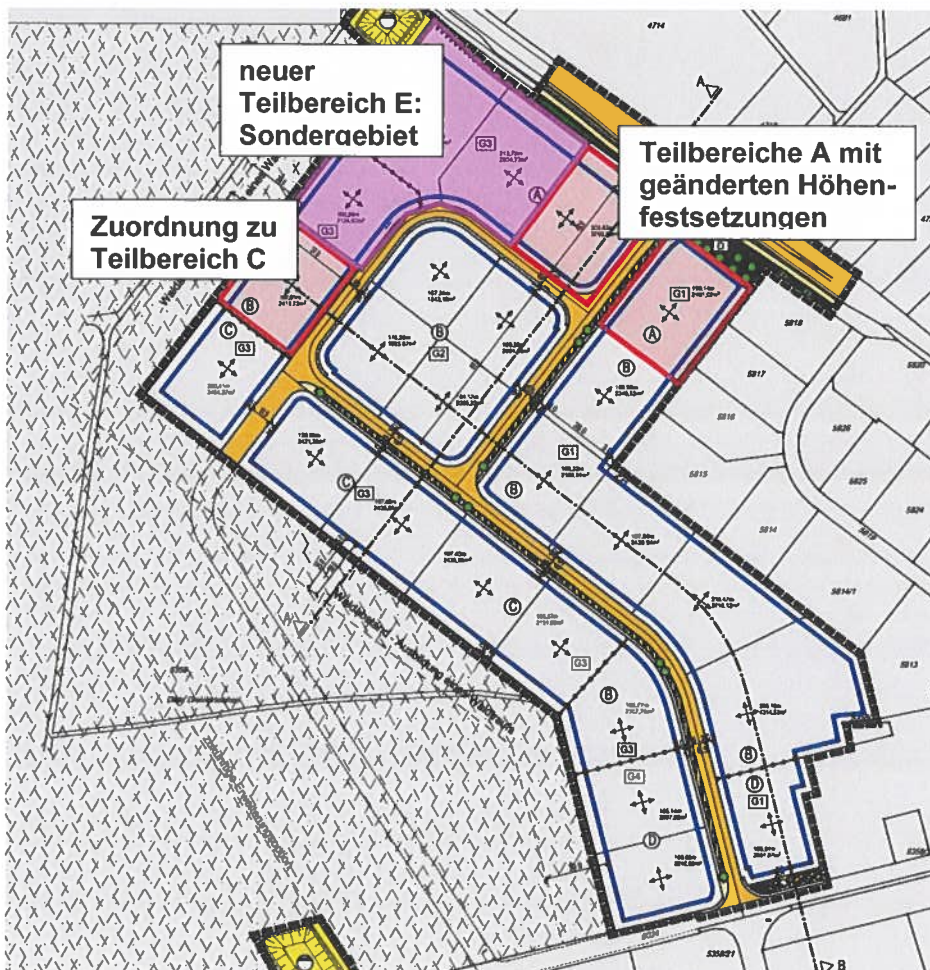
Hinsichtlich der Bezugshöhe ist dieser Bereich mit den Gegebenheiten des Sondergebietes vergleichbar, bzw., sollte hier die Möglichkeit bestehen, das Niveau dem direkt angrenzenden Sondergebiet / Parkplatz anzugleichen. Daher wird hier eine Bezugshöhe von 505,50 m ü. NHN wie in Teilbereich E / Sondergebiet festgesetzt.

Die Überlagerung des bisherigen Beispielschnittes mit den geänderten, erhöhten Gebäudehöhen (rot gestrichelt in der nachfolgenden Abbildung) zeigt, dass die Systematik der Abstufung zur L 574 hin auch weiterhin erkennbar ist:



In der nachfolgenden Übersicht sind die Änderungen dargestellt:

Die farbig unterlegten Bereiche stellen den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ dar. Die übrigen (weißen) Grundstücksflächen bleiben unverändert. Hier liegen u.a. auch die Teilbereiche B und D.



### **9.3. Bauweise und Gebäudestellung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ setzt in den Teilbereichen A und D eine offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge Gebäude höchstens 50,00 m betragen darf.

Für die Teilbereiche B und C setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ eine abweichende Bauweise fest: in der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

Um auch hinsichtlich der Bauweise eine höhere Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen, wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auch für den Teilbereich A und den neuen Teilbereich E eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung der Gemeinde festgesetzt.

Für den Teilbereich E, in dem das geplante Marktgebäude über die jetzigen Grundstücksgrenzen durchgeht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Teilbereichs E Gebäude auch ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen. Zu den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Teilbereiche A und C müssen die seitlichen Grenzabstände gem. LBO eingehalten werden.

### **9.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Da Abstandsflächen gem. LBO auch auf angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen dürfen, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ die Baugrenze auf Flst. Nr. 5348/41 bis auf die Grenze zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche Flst. Nr. 5358/68 gezogen.

In Berücksichtigung der durch die Bebauungsplan-Änderung mögliche, höhere Gebäude- und Bezugshöhe wird hier mit der nördlichen Baugrenze nun der Mindestabstand von 2,50 m gem. LBO berücksichtigt.

Damit werden auch Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzende Grünfläche mit Pflanzgeboten und dem darauf befindlichen denkmalgeschützten Wegekreuz vermieden. Im Falle eines Grenzanbaus, wie er bisher vorgesehen war, wären Beeinträchtigungen durch Fundamentarbeiten, Abböschungen etc. nämlich nicht auszuschließen.

Im Übrigen bleiben die Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ unverändert. Die nördliche Baugrenze berücksichtigt einen Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 574 gem. dem im Straßengesetz Baden-Württemberg festgelegten Anbauverbot entlang Landesstraßen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften enthält Regelungen zur Größe, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen. Für den vorgesehenen Lebensmittelmarkt, der eine breite Kundengruppe anspricht, ist es notwendig von diesen wahrgenommen zu werden. Zwischenzeitlich wurde die Planung von Edeka hinsichtlich der

Werbeanlagen konkretisiert. Nach Abstimmung mit Edeka wurden die örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 2 für den Teilbereich E (Sondergebiet / Lebensmittelmarkt) angepasst. Erleichtert wurde die Anbringung von beleuchteten Werbeanlagen innerhalb eines 40m-Abstandes von der L574. Nach wie vor unzulässig sind jedoch Werbeanlagen im 20 m-Abstand zur L574 sowie Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel). Wie in den übrigen Teilbereichen müssen die Werbeanlagen in Teilbereich E innerhalb des Baufensters liegen, müssen zum Fahrbahnrand der inneren Erschließungsstraßen jedoch nicht 10m Abstand einhalten.

In den örtlichen Bauvorschriften werden mit Ziffer 8 für die Teilbereiche A und E Höhenbeschränkungen zu Stützmauern ergänzt und die Begrünung von Böschungen sichergestellt. Dies berücksichtigt die topografische Situation entlang der L 574 und sichert damit das Orts- und Landschaftsbild.