

Zweckverband Laiblinger Weg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet Laiblinger Weg

Entwurf vom 07.07.2026

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
3	Lage und Bestand des Plangebietes	14
4	Bauflächenbedarf.....	17
5	Städtebauliches Konzept.....	17
6	Erschließung / Technische Infrastruktur.....	22
7	Gutachten / Untersuchungen	28
8	Umweltbericht	34
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	35
10	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften	48
11	Bodenordnung / Folgeverfahren	49

1 Erfordernis der Planaufstellung

Am 22.07.2015 hat der Verband Region Stuttgart die Änderung des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 19.08.2016 in Kraft gesetzt. Mit dieser Änderung erfolgte die Festlegung des regionalen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A 81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen unter anderem auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen, nördlich des bestehenden BOSCH-Areals mit einer Fläche von circa 23 ha.

Im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben ist der regionale Gewerbeschwerpunkt im Wege interkommunaler Zusammenarbeit mit einer oder mehrerer benachbarter Gemeinden zu entwickeln. Die Städte Ditzingen und Markgröningen sowie die Gemeinden Hemmingen und Schwieberdingen wollen diese Entwicklungsaufgabe gemeinsam, im Zweckverband „Laiblinger Weg“ vorbereiten und durchführen. Der Zweckverband „Laiblinger Weg“ übernimmt gemäß Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 des Baugesetzbuches (BauGB) für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Die Gemeinde Schwieberdingen überträgt dem Verband insoweit alle Aufgaben, die ihr zustehen, insbesondere die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die Befugnis zur Flächennutzungsplanänderung für das Verbandsgebiet ist nicht auf den Zweckverband übertragen worden. Zuständig für die Flächennutzungsplanänderung bleibt demnach der Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes. Die Gemeinde – hier der Zweckverband – hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zwar soll die städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, jedoch lässt sich das städtebauliche Ziel der Umsetzung eines regionalen Gewerbeschwerpunktes nur im Außenbereich umsetzen. Alternativflächen im Innenbereich sind nicht vorhanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB unter anderem die *„Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen“* berücksichtigt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der teilweisen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, ist das Entwicklungsgebot nicht für das gesamte Plangebiet eingehalten und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Größe des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ beträgt ca. 44,85 ha. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Laiblinger Weg hat mit Beschluss in öffentlicher Sitzung am 06.06.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei städtebaulichen Entwicklungen ist der Gemeindeverwaltungsverband nicht grundsätzlich frei in seiner Kompetenz der Planungshoheit.

Gemäß dem § 1 Abs. 4 BauGB besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen – dies betrifft sowohl den Flächennutzungsplan als auch einen Bebauungsplan – die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die auf Landesebene sowohl im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als auch im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart festgelegt werden, zu unterscheiden.

Entsprechend § 4 Abs. 1 LplG sind „**Ziele** der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu **beachten**.“ Nach den Ausführungen der Präambel des Landesentwicklungsplans sind diese als „**rechtsverbindliche Vorgaben** zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad **nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden**. [...] Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine **Anpassungspflicht**.“

Grundsätze sind gemäß § 4 Abs. 2 LplG „[...] von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 1 in der **Abwägung** oder bei der **Ermessensausübung zu berücksichtigen**.“

2.2 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

2.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Schwieberdingen wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) dem **Verdichtungsraum** Stuttgart, in der Region Stuttgart und dem **Mittelbereich** Ludwigsburg / Kornwestheim zugeordnet. Folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) legt der LEP fest, die unter anderem auszugsweise im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind:

2.1	Raumkategorien
2.1.1 Z	Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung.
2.2	Verdichtungsräume
2.2.2 G	Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

2.2.2.3 G	<i>Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.</i>
2.2.3.2 Z	<i>Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.</i>
2.2.3.2 Z	<i>Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren.</i>
2.2.3.3 Z	<i>Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.</i>
2.4.1.3 G	<i>Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.</i>
2.4.3.2 G	<i>Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.</i>
3.1	Siedlungsentwicklung
3.1.2 Z	<i>Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.</i>
3.1.4 Z	<i>Regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden in der Region Stuttgart gebietsscharf ausgewiesen.</i>
3.3	Wirtschaftsentwicklung
3.3.4 G	<i>Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.</i>
3.3.6 Z	<i>Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.</i>

3.3.6 G	<i>Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.</i>
---------	---

2.2.2 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vorwiegend als „regionaler Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“, ausgenommen im südlichen / südwestlichen Teil (siehe Abb.1) dargestellt. Im Süden ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ (Bestand) ausgewiesen. Der südwestliche Teil ist als Fläche für „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt.

In der Regionalversammlung am 22. Juli 2015 wurde die Entscheidung gefällt, dass vier Standorte als Ersatz für den Gewerbeschwerpunkt Pleidelsheim/Murr in den Regionalplan aufgenommen werden sollen. Hierunter fällt auch das Gebiet „Laiblinger Weg“. Die Änderung des Regionalplans trat mit der Bekanntmachung am 19.08.2016 in Kraft. Der Begründung zur Änderung des Regionalplan zur Festlegung von Regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ist folgendes zu entnehmen:

„Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region Stuttgart werden im Regionalplan Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Regionale Gewerbeschwerpunkte) dargestellt. Dadurch können sowohl die regional- und landesplanerische Zielsetzung, Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu sichern, umgesetzt als auch Arbeitsplätze gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden. Zudem tragen regionale Gewerbeschwerpunkte dazu bei, den Verkehr zu steuern und zu reduzieren, die durch kleinere Gewerbegebiete entstehenden negativen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden und die bauliche Nutzung auf weniger sensible Standorte zu lenken.“

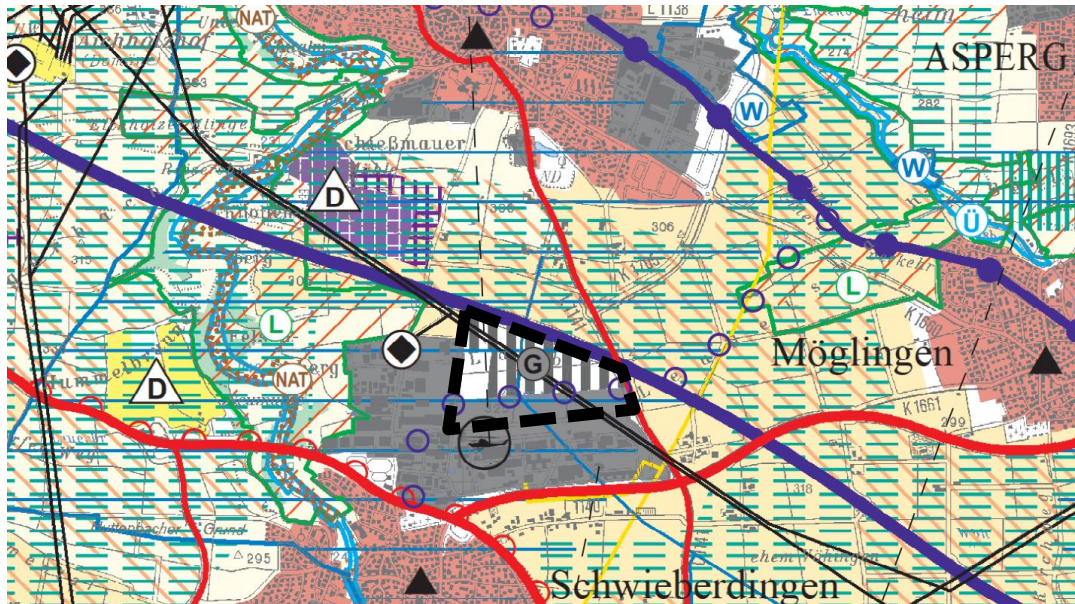
Aufgrund der Darstellung als regionaler Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.3.1.1 Z) sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen soweit sie mit dieser Nutzung nicht vereinbar sind.

Zudem befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (PS 3.3.6 (G)), die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Als Vorschlag (V) wird am südlichen Gebietsrand eine „Trasse für Schienenverkehr, Neubau“ (PS 4.1.2.1.2 und PS 4.1.2.1.8(V)) dargestellt.

Im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme werden die bestehenden Hochspannungsfreileitungen (110-kV) als solche gekennzeichnet.

Die zwei vorgenannten Punkte (Trasse für Schienenverkehr und Hochspannungsfreileitungen) nehmen nicht an der Verbindlichkeit des Regionalplans teil.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart, 22.07.2009, geändert am 28.4.2023 mit Änderungsbereichen in Schwarz

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht nur im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung steht, sondern der Anpassungspflicht vollumfänglich nachkommt.

2.3

Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712), in Kraft getreten am 1. September 2021, hat der Bund auf Grundlage des § 17 Abs. 2 ROG erstmals einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz aufgestellt. Dieser legt Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest, insbesondere zum Freihalten von Rückhalte- und Überschwemmungsräumen, zum Vorrang der Hochwasserrückhaltung gegenüber technischen Schutzanlagen sowie zum hochwasserangepassten Bauen. Die Ziele sind von der Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 ROG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten (Anpassungspflicht), die Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sowie außerhalb der hochwasserbezogenen Risiko- und Gebietskulissen, an die die verbindlichen Festlegungen des Bundesraumordnungsplans anknüpfen. Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ stehen daher keine Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz entgegen; abwägungserhebliche Grundsätze, die der Planung entgegenstünden, sind nicht berührt.

2.4

Flächennutzungsplan

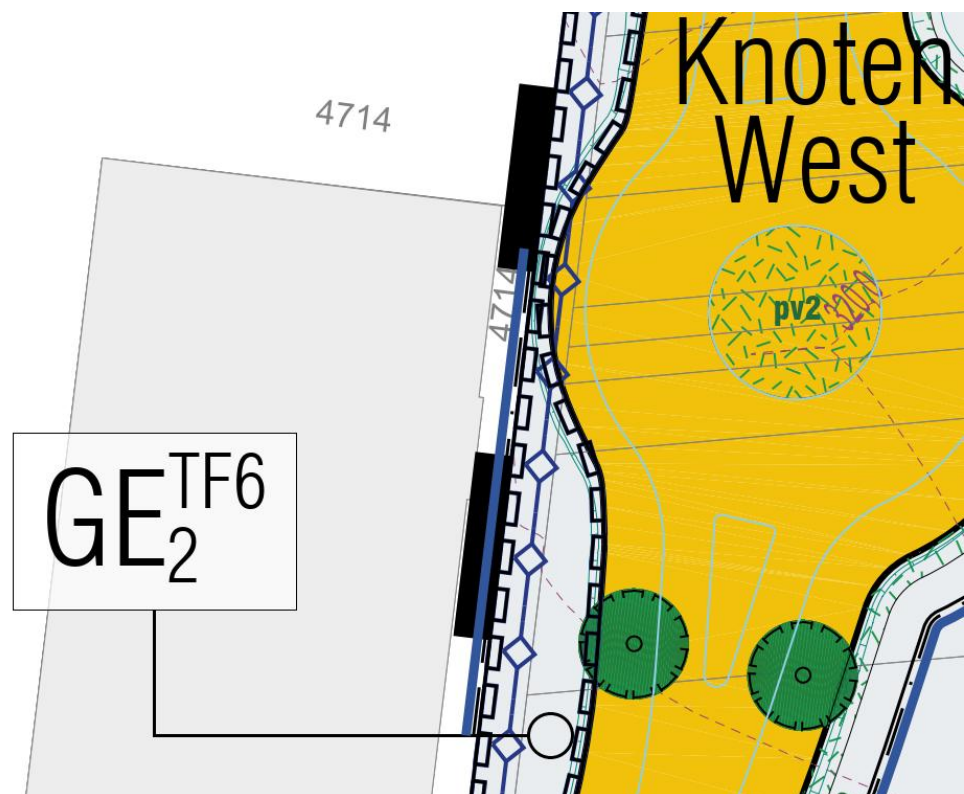
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan regelt „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinden Schwieberdingen und Hemmingen bilden zusammen den Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen. Der Verband erfüllt anstelle der einzelnen Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit u. a. die Aufgabe der



BP „Gewerbegebiet
Laiblinger Weg“

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B10/ Markgröninger Straße“, i.K.g. 26.05.1994 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Plangebietes in **rot**



Ausschnitt aus dem Bereich in dem im vorliegenden Bebauungsplan im Übergang zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B10 / Markgröninger Straße“ eine Anpassung der Baugrenze erforderlich ist.

Gewerbegebiet nördlich der B10 / Markgröninger Straße – Lange Furche – Änderung

Im Bereich der Dieselstraße / dem nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B10 / Markgröninger Straße mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B10 / Markgröninger Straße – Lange Furche – Änderung“ geändert (in Kraft getreten am 05.06.1997; Abbildung 4). Mit diesem wurden überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und der Verlauf der Dieselstraße mit Eingrünung in Richtung Osten (zu heutigen Plangebiet „Laiblinger Weg“) gefestigt. Um die Erschließung des vorliegenden Plangebietes sicherzustellen sollen die Festsetzungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Eingrünung des Plangebietes dem heutigen Planungsstand angepasst werden.

Dieselstraße

Der im Vorentwurf noch enthaltene nordwestliche Teilbereich entlang der Dieselstraße – ein weitgehend bereits bebauter Bereich der Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes – ist im Entwurf aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen worden.

Für diesen Bereich stellt die Gemeinde Schwieberdingen einen eigenständigen Bebauungsplan „Dieselstraße“ auf. Hintergrund



Ausschnitt aus dem BP „Gewerbegebiet nördlich der B10/ Markgröninger Straße – Lange Furche – Änderung“, i.K.g. 05.06.1997 mit Verkehrsgrünfläche im Übergang zum „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ rechts.

der getrennten Aufstellung ist, dass die Planungshoheit für diesen Bereich bei der Gemeinde Schwieberdingen verbleibt und er nicht Teil des dem Zweckverband übertragenen Verbandsgebietes ist.

Beide Bebauungspläne werden zeitgleich und inhaltlich aufeinander abgestimmt aufgestellt. Sie dienen der Verwirklichung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtkonzeptes und sind funktional eng verzahnt. Die über die Dieselstraße – einschließlich des Knotenpunktes „Knoten Nord“ – gesicherte Erschließung bildet einen Baustein der Gesamterschließung und dient zugleich der Andienung der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne sind abgegrenzt, dass sie ohne Überschneidung und ohne Lücke aneinander anschließen. Die Festsetzungen an der gemeinsamen Plangebietsgrenze (Verkehrsflächen, Baugrenzen, Höhen, Grünfestsetzungen) sind aufeinander abgestimmt.

Ungeachtet der inhaltlichen Verzahnung ist jeder der beiden Bebauungspläne ein eigenständiger Bauleitplan, der für sich genommen den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügen und selbstständig vollziehbar sein muss. Die Erforderlichkeit und die Abwägung sind daher für den vorliegenden Bebauungsplan eigenständig herzuleiten; die Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB obliegt insoweit der Versammlung des Zweckverbandes als hoheitliche Aufgabe.



2.6 Wasserschutzgebiete

Für das gesamte Plangebiet liegt eine Festlegung als fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet („Markgröningen“, WSG-Nr-Amt 118156) vor. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Einzugsgebiets der Markgröninger Trinkwasserefassung TB Au II, die das Grundwasser des Oberen

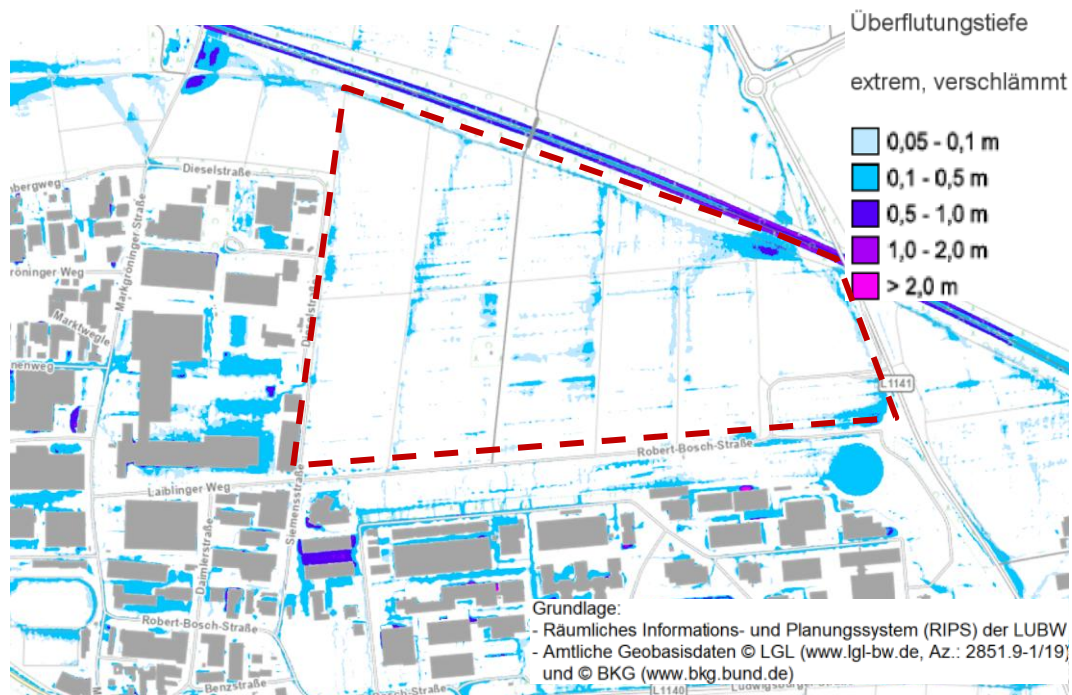
Muschelkalks erschließt. Die Belange des Grundwasserschutzes werden im Rahmen der Entwässerungsplanung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere für wassergefährdende Betriebe Anträge auf Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung und der AwSV erforderlich werden können. Es wird empfohlen, für alle im Sinne der Festsetzungen zulässigen Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe umschlagen, vorhalten und nutzen müssen, bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt eine Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde vorzusehen.

2.7 Hochwasserschutz / Starkniederschläge

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG. Im Szenario „selten“ wird das Plangebiet bei Starkregenereignissen nicht überströmt; in den Szenarien „außergewöhnlich“ und „extrem“ treten in lokalen Senken Wasseransammlungen mit Tiefen von überwiegend 0,1 bis 0,5 m auf; im Nordosten des Plangebiets können Wassertiefen von bis zu 0,5–1,0 m auftreten. Zur Ableitung von nach Richtung Norden abfließenden Starkregen wurden ab dem (durch Geländeauffüllungen im Nordosten etwas Richtung Westen verschobenen) Gebietstiefpunkt Kanalleitungen zur Unterquerung des Geländehochpunkts vorgesehen, die für ein HQ-100-Ereignis dimensioniert sind. Sie dienen dem Schutz der angrenzenden Schnellbahntrasse als kritische Infrastruktur. Westlich des Retentionsbeckens bis zum Gröninger Weg sind eine Starkregenmulde sowie Durchlassrohre zur Ableitung von Starkregenmengen in Richtung Westen eingeplant. Vor breitflächiger Überleitung der Starkregenabflüsse weiter Richtung Westen wird die bereits bestehende Senke vor dem Wirtschaftsweg „Markgröninger Straße“ geflutet. Um ein unkontrolliertes Abfließen Richtung Bahntrasse zu verhindern, soll in diesem Abschnitt der Nordrandweg als Wasserführung nivelliert und ein Grundablass im Bereich der Senke vorgesehen werden. Es verbleiben im Planungsgebiet analog zum unbebauten Zustand weitere Senken, über die auch nach Erschließung des Gebiets Starkregenabflüsse auftreten können. Diese befinden sich im Tiefpunkt der Dieselstraße, südlich an mehreren Stellen des bestehenden Laiblinger Wegs sowie nordöstlich unter der Bahnbrücke der L 1141 für Flächen, die nicht über die Geländeauffüllung abgefangen werden können.





Kommunales Starkregenrisikomanagement – extremes Ereignis, Quelle: <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems/>, zugegriffen am 29.09.2025, Abgrenzung des Plangebiets „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ in rot

2.8 Natur-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, Geotope, Artenschutz etc.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Nach dem Geotopkataster des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befinden sich im Plangebiet keine Geotope. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Habitatpotenzialanalyse behandelt (siehe hierzu Ziffer 7.1).

2.9 Bau- und Kunstdenkmalfpflege / Archäologische Denkmalfpflege

Nach aktuellem Sachstand sind innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches Belange der Bau- und Kunstdenkmalfpflege nicht berührt.

Allerdings befindet sich das Plangebiet im Bereich des denkmalrelevanten Objekts „Vorgeschichtliche Siedlung“, Listen-Nr. 27 (Prüffall).



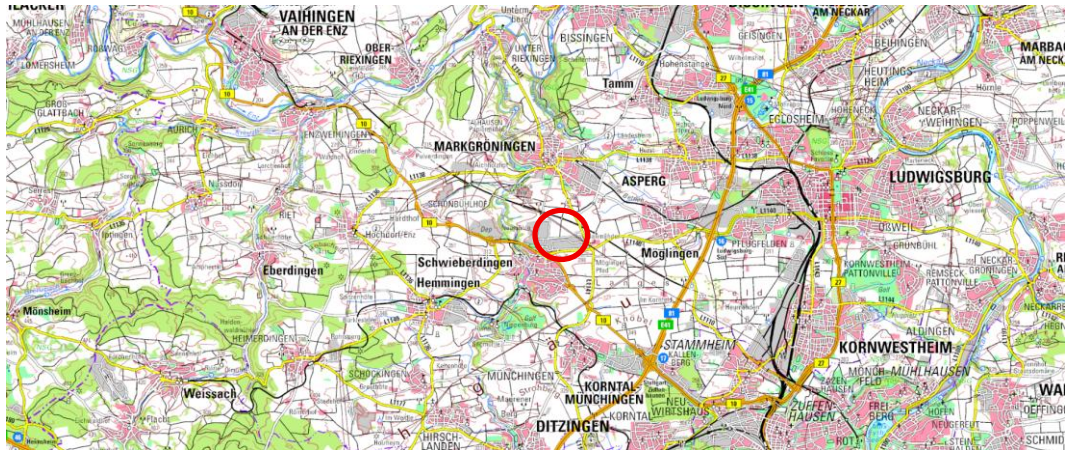
Abgrenzung zum archäologischen Prüffall; Quelle: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 27.02.2026.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Bei Baumaßnahmen sind in unmittelbarer Umgebung bereits aussagekräftige archäologische Befunde und Funde entdeckt und dokumentiert worden. Im Luftbild sichtbare Anomalien deuten auf eine Fortsetzung dieser archäologischen Strukturen im ausgewiesenen Bereich hin. Da vorgeschichtliche Siedlungsstellen häufig ausgedehnt vorliegen und es sich bei dem geplanten Gewerbegebiet um bislang ungestörte Ackerflächen handelt, sind potentiell archäologische Relikte heimatgeschichtlicher und wissenschaftlicher Bedeutung – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – großflächig zu erwarten. Diese können sich auch auf außerhalb der bislang ausgewiesenen archäologischen Relevanzflächen liegende Gebiete des Geltungsraums erstrecken und gleichfalls Kulturdenkmaleigenschaften haben.

Im Vorgriff der Erschließungs- / Umsetzungsmaßnahmen im Plangebiet wird eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege angestrebt.

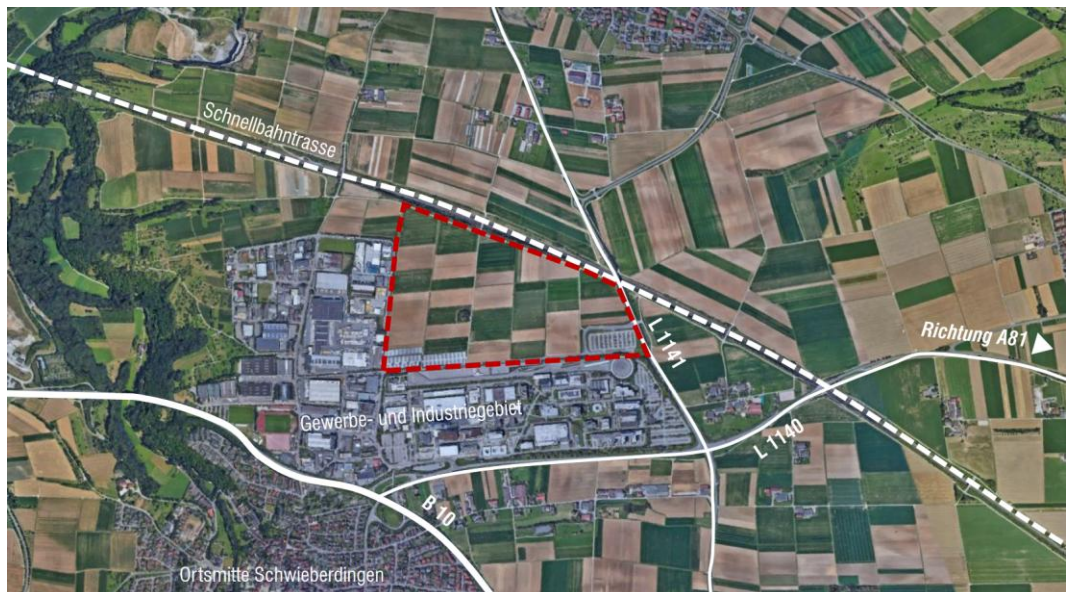
3 Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Schwieberdingen liegt im südlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im südwestlichen Neckarbecken auf einer lößbedeckten Hochfläche. Von Süd nach Nord durchfließt die Glems in einem engen Muschelkalktal mit vielen Krümmungen die Gemarkung. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens. Der höchste Punkt liegt auf ca. 351 m über Normalhöhennull, der tiefste Punkt auf 238 m über Normalhöhennull.



Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 100.000 (DTK100) für Baden-Württemberg mit Plangebiet im roten Kreis. Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0.

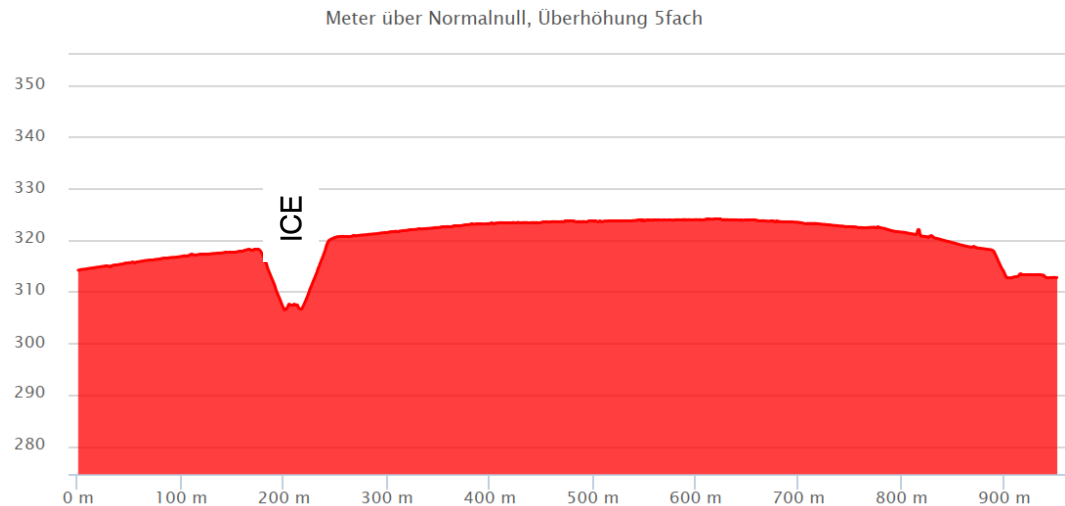
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schwieberdingen, angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet, südlich der Schnellbahntrasse und westlich der Landesstraße L 1141. Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich besteht ein Wasserhochbehälter des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden bestehende Parkierungsflächen in die Planung einbezogen. Hier wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan teilweise auch eine hochbauliche Nutzung ermöglicht.



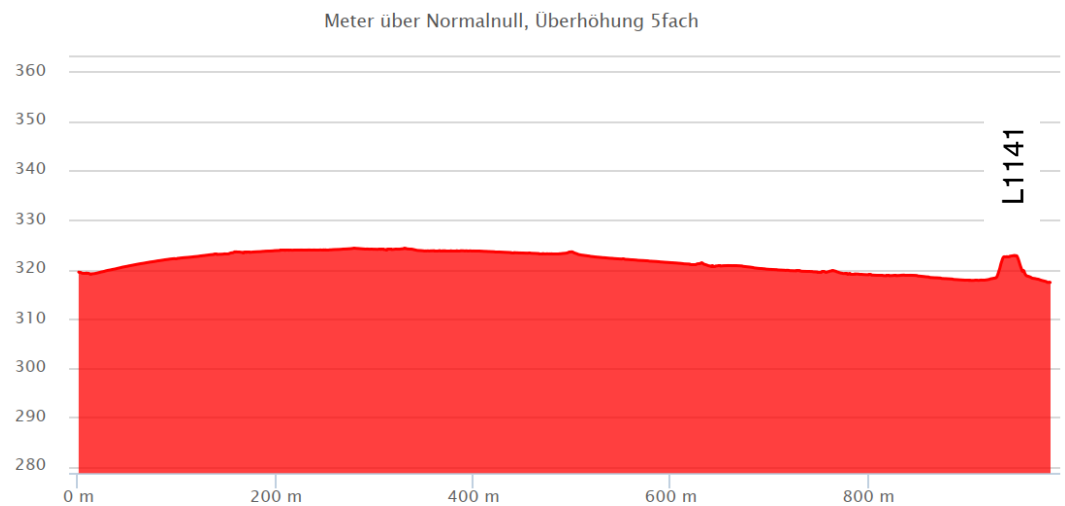
Lage im Raum, Quelle: Google Maps, zugegriffen am 29.09.2025, Abgrenzung des Plangebietes in rot

3.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als „Hügel“ mit Hochpunkt beim bestehenden Wasserhochbehälter dar. Die maximale Höhe liegt bei etwa 324 mÜNN.



■ Geländeprofil auf DGM1-Basis
Geländeprofil Nord-Süd, Rips-Höheprofil-Generator, LUBW, zugegriffen am 29.10.2025.



■ Geländeprofil auf DGM1-Basis
Geländeprofil West-Ost, Rips-Höheprofil-Generator, LUBW, zugegriffen am 29.10.2025.

3.2 Geltungsbereich

Gegenüber dem Vorentwurf ist der Geltungsbereich durch die Herausnahme des nordwestlichen Bereichs entlang der Dieselstraße verkleinert worden (siehe Ziffer 2.5).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 44,85 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Bauflächenbedarf

Entsprechend den Vorgaben des Hinweispapiers zur „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen der Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung dargelegt werden. Wie unter Ziffer 2.4 dieser Begründung dargelegt, wird der Flächennutzungsplan für den Bereich „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ parallel geändert. In diesem Rahmen wird auch der Gewerbeflächenbedarf dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein erheblicher Bedarf vor allem an großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen besteht, sodass die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht nur gegeben, sondern vordringlich ist.

5 Städtebauliches Konzept

Das Projekt Laiblinger Weg in Schwieberdingen ist kommunalpolitisch und im Flächennutzungsplan zweigeteilt: zum einen in eine kommunale Fläche für gewerbliche Nutzungen (bereits im Flächennutzungsplan enthalten) und zum anderen in einen Gewerbe- und Industrieschwerpunkt der Region Stuttgart. Beide Flächen werden einheitlich durch den Zweckverband "Laiblinger Weg" für die Ansiedlung zukunftsfähiger Gewerbe- und Industriebetriebe geplant. Während der Zweckverband großflächige, auch externe Ansiedler, berücksichtigt, möchte die Gemeinde Schwieberdingen auch den örtlichen Gewerbeflächenbedarf abdecken.

In der bisherigen Vorbereitungsphase wurde der Grunderwerb im Plangebiet vorangetrieben. Dieser Grunderwerb stellt einen wichtigen Ausgangspunkt für die erfolgreiche Erschließung des Geländes dar. Dadurch erhält der Bebauungsplan bezogen auf seine Strategie eine besondere Aufgabe: die rasche Erlangung des verbindlichen Planungsrechts. Es geht daher nicht um eine städtebauliche und gestalterische Steuerung im Einzelnen. Übermäßig detaillierte Festsetzungen sind nicht zielführend, um die Flexibilität in der späteren Ansiedlung sicherzustellen.

Gewerbe- und Industriegebiete haben die Besonderheit, dass die in Frage kommenden Betriebe, weder in ihrer Nutzung, noch in ihren Nutzungsansprüchen vorab identifizierbar und bekannt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen dahingehend flexibel gehalten werden. Die Baugrenzen werden großzügig gewählt, die Höhenentwicklung wird flexibel gesteuert, die innere Erschließungsstruktur bleibt relativ offen. Diese Strategie liegt dem vorliegenden Bebauungsplan „Laiblinger Weg“ zugrunde.



Städtebauliches Konzept; Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH; Stand Juni 2026.

Es wird daher angestrebt, zum heutigen Zeitpunkt kein fest fixiertes Konzept zu installieren, sondern eher einen „Baukasten“, der in der Vermarktung eine möglichst hohe Flexibilität erhält.

Dennoch können zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens bereits Umsetzungsziele formuliert werden, welche in den späteren Verkaufsverhandlungen eine besondere Rolle spielen werden. Dies soll sicherstellen, dass trotz des Nutzungsziel „GE“ (Gewerbegebiet) / „GI“ (Industriegebiet) folgende Belange ein besonderes Gewicht erhalten: Architekturqualität / Umweltschutz / Beschäftigtendichte / Gewerbesteueraufkommen / Nachhaltigkeit.

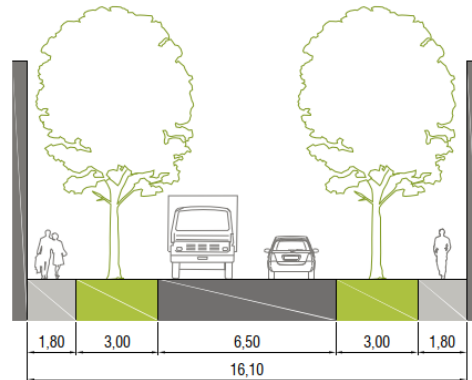
Maßgeblich geprägt wurde das städtebauliche Konzept durch den Erhalt der bestehenden Hochspannungstrassen. Das Gelände wird von Südost nach Nordwest durchschnitten durch zwei Freileitungstrassen der DB Energie bzw. der NetzeBW. Der Schutzstreifen für beide Trassen beträgt insgesamt ca. 75 m. Für die mögliche Nutzung der Schutzstreifen werden genaue Angaben im vorliegenden Bebauungsplan formuliert. Die jeweiligen Schutzstreifen der Leitungen werden in separaten Flächen für Leitungsrechte berücksichtigt. Siehe hierzu die Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen A11.

5.1 Erschließung / Mobilität

Das Erschließungssystem wird übersichtlich und einfach gewählt. Ausgehend von einer Anbindung an die L 1141 (einzige Zu- und Abfahrt) wird der Laiblinger Weg nach Norden verlegt, um eine wirtschaftliche Erschließung beidseits der Straße sicherzustellen. Diese Ost-West-Verbindung führt bis zur Dieselstraße; dazwischen wird eine Erschließungsschleife nach Norden und dann Westen vorgesehen. Die Linienführung ist so gewählt, dass die bestehende Maststruktur der Hochspannungsleitungen nicht gestört wird. Zur Flexibilisierung der An- und Abfahrt werden mehrere Knotenpunkte vorgesehen (u. a. am verlegten Laiblinger Weg sowie im Nordwesten an der Dieselstraße).

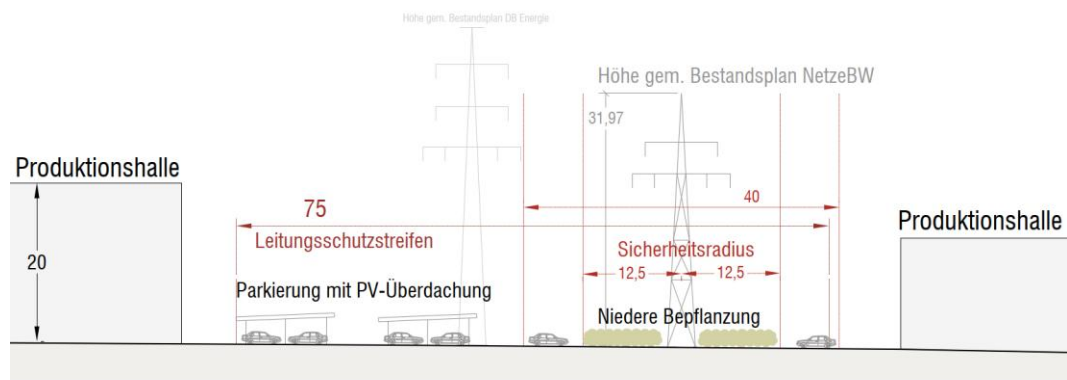
Im Plangebiet wird – abweichend vom Vorentwurf – keine Vorhaltetrasse für die Stadtbahn „LUCIE“ mehr vorgehalten. Das Erschließungs- und Nutzungskonzept ist insoweit nicht mehr durch eine Trassenfreihaltung gebunden. Siehe zur künftigen Sicherung einer Stadtbahnanbindung Ziffer 6.

Für die Verkehrswege (Planstraße A und B sowie die Dieselstraße, teilweise außerhalb des Plangebietes) wird von einem Regelquerschnitt von 1,80 m Gehweg; 3,00 m Grünstreifen und LKW-Parkierung; 6,50 m Fahrbahn; 3,00 m Grünstreifen und LKW-Parkierung und 1,80 m Gehweg (siehe unten) ausgegangen.



Geplanter Regelquerschnitt Planstraße A und B

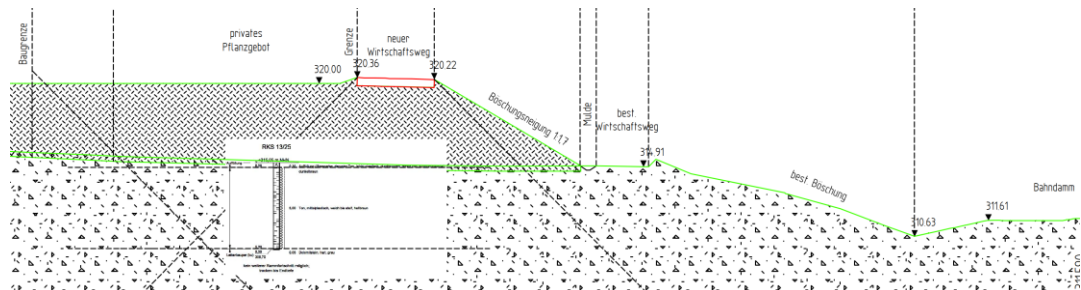
Das Parkierungskonzept sieht vor, dass insbesondere die Flächen unter den Leiterseilen für PKW-Stellplätze genutzt werden. Um eine möglichst rasche Erreichbarkeit sicherzustellen, werden sekundäre Fuß- und Radwege vorgesehen. Anzustreben ist die Vermeidung dezentraler Parkierungsflächen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken, um eine möglichst hohe bauliche Nutzung sicherzustellen. Für die Parkierung unter den Leiterseilen gelten besondere Bedingungen, die zu berücksichtigen sind. Für die Bereiche die weiter entfernt liegen (südlicher Planbereich), werden offene Stellplätze auf den Baugrundstücken zugelassen, da die Distanzen zum geplanten zentralen Parkierungsbereich in der Leitungstrasse sehr groß sind und dies die Akzeptanz / Aneignung schmälern würde. Darüber hinaus bestehen im südlichen Bereich des Plangebietes bereits umfangreiche Parkierungsfläche, deren Zulässigkeit vorerst nicht eingeschränkt werden soll. Im östlichen Bereich besteht ein Betriebsparkplatz der ebenfalls in der vorliegenden Planung Berücksichtigung findet und als solcher dauerhaft durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.



Beispieldarstellung Strommasten

Beispielhafte Parkierungskonzeption in einer Schnittdarstellung unterhalb der 110 kV-Hochspannungsleitungen

Der im Norden vorhandenen Weg entlang der ICE-Trasse wird erhalten. Aufgrund der zukünftigen Höhenlage des Plangebietes (Aufschüttung im nordöstlichen Plangebiet um bis zu 5 m) ist im Rahmen der Ver- und Entsorgungskonzeption ein Weg zur Wartung und Instandhaltung notwendig.



Planweg 2 im Norden des Plangebietes (rot) mit bestehendem Weg und ICE-Trasse rechts.

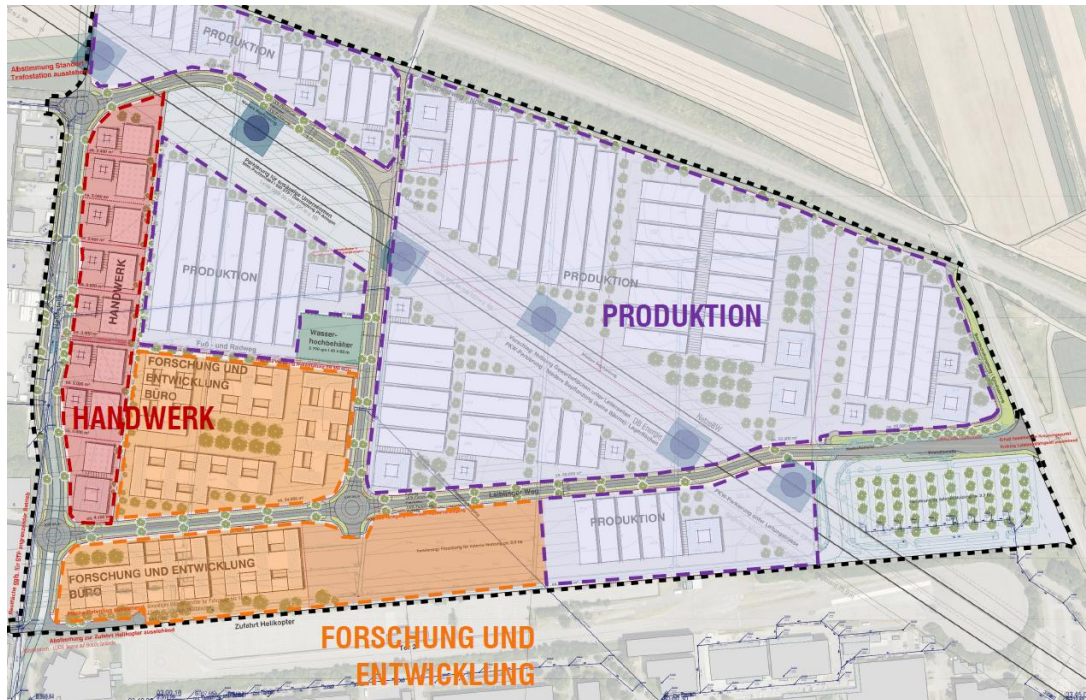
In der Mitte des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitungsrasse des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Sie wird in Ihrem Verlauf im Wesentlichen bis zum bestehenden Wasserhochbehälter beibehalten und dann parallel zur Planstraße A bis zum Knoten Mitte und dann weiter in Richtung Osten, parallel zur Planstraße B, verlegt. Hierzu werden gesonderte vertragliche Regelungen vorgesehen. Der vorhandene Hochbehälter muss erweitert und verlegt werden. Dies geschieht in unmittelbarer Nähe der Leitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Die vorhandene kommunale Wasserleitung nach Westen wird in einen öffentlichen Weg verlegt.

5.2 Nutzungen / Begründung

Als Nutzung werden gewerbliche Flächen mit einem Schwerpunkt auf Handwerksbetrieben, Produktion, Forschung und Entwicklung und Büronutzung angedacht, die im Grunde nach in einem Gewerbegebiet entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung unterzubringen sind. Angrenzend an das westlich des Plangebietes bestehende Gewerbegebiet werden im Westen des Plangebietes kleinteilige Grundstücke für kleinere Betriebe (z.B. Handwerk) vorgesehen. Im zentralen Bereich ist geplant, mittlere bis größere Flächen primär für Büro- und Verwaltungsnutzung sowie zu Forschungs- und Entwicklungszwecken vorzuhalten. Große Flächen für Produktion sind im Norden und Osten vorgesehen. Das Erschließungskonzept ermöglicht jedoch insbesondere im westlichen und südlichen Teil eine flexible Parzellierung und Anpassungsmöglichkeit an die Nachfrage.

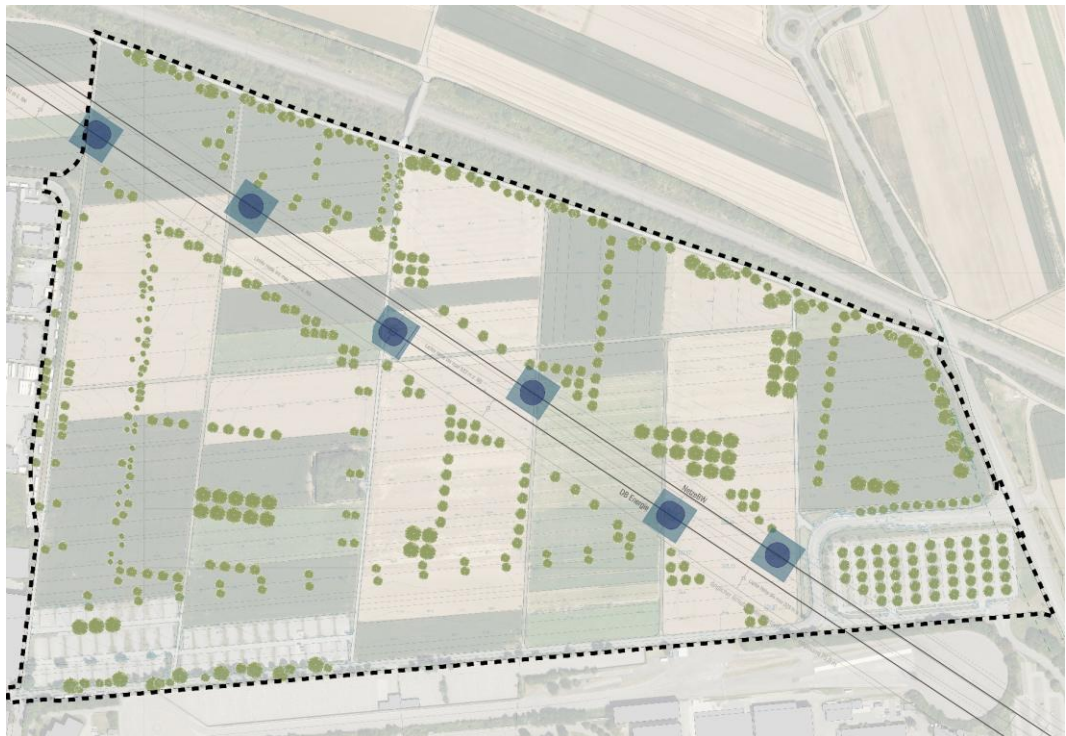
Im Nordosten soll zudem ein Industriegebiet entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird vorgenommen, um die Ansiedlung von Betrieben zu ermöglichen, die aufgrund ihres Störgrades nicht in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden dürfen. Die Festsetzung ist im Nordosten des Gebietes geplant, da hier aufgrund der Lage mit vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete zu rechnen ist.

Für die Gebäudehöhe und die anzustrebende Dichte wird ein Festsetzungskatalog mit möglichst hohen Dichtewerten angestrebt.



Hervorhebung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungsschwerpunkte

Zur Durchgrünung werden Pflanzungen entlang der Haupteinfahrstraße sowie Grünflächen vorgesehen. Städtebaulich zu betonen sind die Eingangssituation im Osten des Gebietes und die Randeingrünung im Norden. Diese werden im Entwurf des Bebauungsplanes durch eigene öffentliche Grünflächen sowie differenzierte Pflanzverpflichtungen zur Eingrünung räumlich gesichert. Die Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Parzellierung, die selbst nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, flexibel gehalten werden kann.

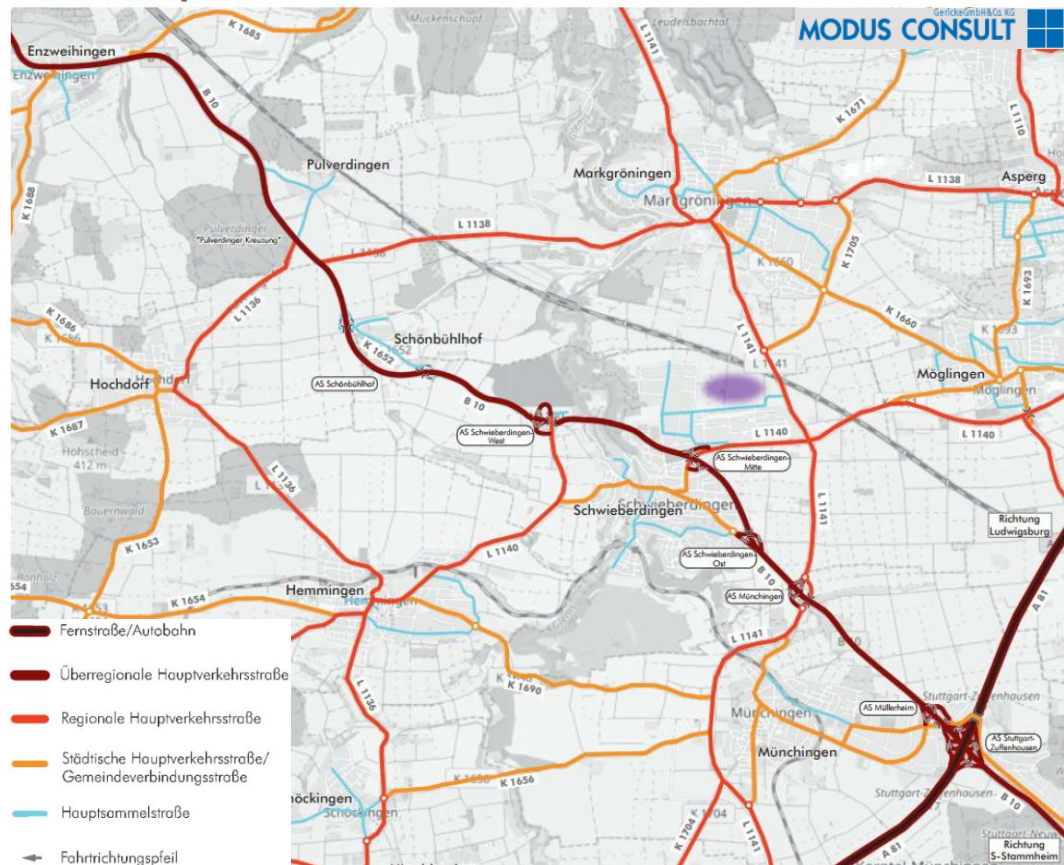


Beispielhafte Hervorhebung der im städtebaulichen Konzept vorgesehen Bepflanzung.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Übersichtsplan



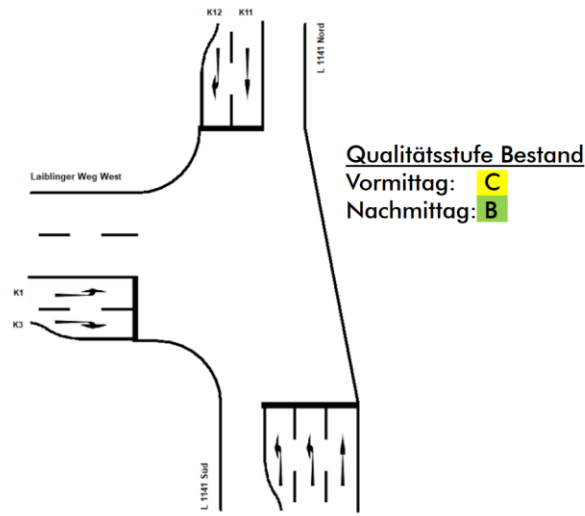
Einbettung des Plangebietes in das überörtliche Straßennetz; Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Oktober 2025.

Zum Thema Verkehr siehe auch **Ziffer 7.2** dieser Begründung.

Das Plangebiet (lila Ellipse in Abbildung 16) ist eingebettet in ein enggestricktes Straßennetz von örtlichen und überörtlichen Straßen. Über das örtliche Straßennetz (Laiblinger Weg) besteht ein direkter Anschluss an die Landesstraße L1141, die wiederum im Bereich Münschingen auf die Bundesstraße B10 trifft. Von hier aus sind es ca. 3,0 km bis zur Bundesautobahn BAB A8. Eine Alternativverbindung in Richtung BAB A8 besteht über die Siemensstraße und Robert-Bosch-Straße an die Ludwigsburger Straße (L1140) mit Anschluss im Bereich Schwieberdingen-Mitte. In entgegengesetzter Richtung führt die B10 weiter in Richtung Vaihingen an der Enz, Illingen, Mühlacker und Pforzheim.

Als Hauptzufahrt in das Plangebiet wird der Anschluss Laiblinger Weg / L1141 fungieren. Auf Grundlage der Verkehrszählungen, die im Mai 2025 durchgeführt worden sind, erreicht dieser Knotenpunkt eine Leistungsfähigkeit vormittags von C (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs nach HBS 2015: „QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung“) und nachmittags von B („QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz“). Die vorliegende Planung sieht in der Flächenausgestaltung grundsätzlich Möglichkeiten der Kapazitätserweiterung vor (zusätzlicher Abbiegemöglichkeit in die L1141).

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt L 1141 / Laiblinger Weg – Bestand



QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

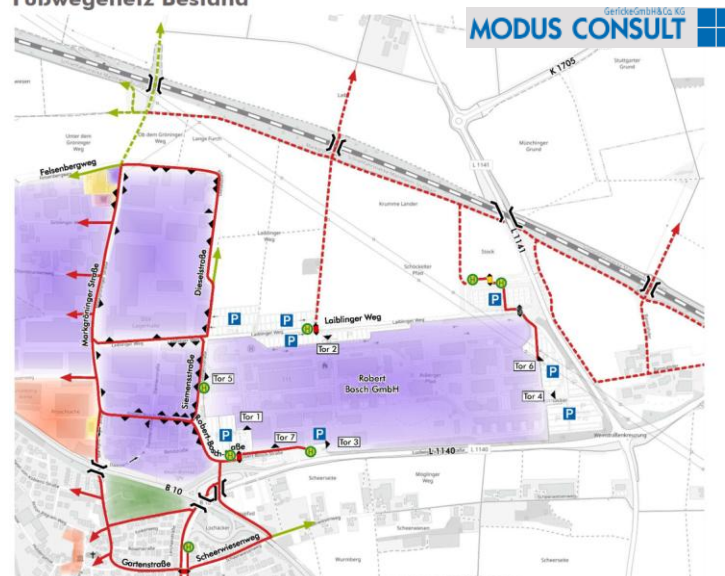
⁽¹⁾ Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015

Leistungsfähigkeit des Knotens L1141 / Laiblinger Weg; Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Oktober 2025.

6.1.1

Fuß- und Radwegenetz

Fußwegenetz Bestand



- Wichtige Hauptachse
 - Verbindungswege
 - Ausgewählte landwirtschaftliche Wege
 - Wege in die Natur
 - Haltestelle
 - Fußgänger LSA
 - Fußgängerüberweg
 - Querungshilfe
- Ziele:**
- Aufenthalts- und Ruheplätze / Park / Grünanlage / Friedhof
 - Freizeit / Ausbildung
 - Arbeitsplätze
 - Einkauf / Nahversorgung
 - Hotel-/Gaststättengewerbe
 - Ausgewählte Grundstückszugänge

Fußwegenetz im Bestand; Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Oktober 2025.

Das Plangebiet schließt zukünftig an ein etabliertes Fuß- und Radwegenetz, das in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden soll. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wurde die unterschiedlichen Zielvorstellungen identifiziert und in die Planung integriert. Ziel ist die bestehenden Strukturen aufzunehmen und ein internes Erschließungskonzept aufzubauen, dass eng mit dem Bestand verzahnt ist, so dass bestehende Verbindungen auch in Zukunft angenommen werden. Dies unterstützt das Ziel eines multimodalen Konzeptes, das es erlaubt, sicher in das Gebiet zu kommen bzw. dieses zu durchschreiten.

6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

ÖPNV Bestand



Abbildung 6: Bestehendes ÖPNV-Netz; Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Oktober 2025

Über den Laiblinger Weg verkehren heute drei Buslinien, die auch in Zukunft erhalten bleiben sollen. Der Verlauf ist an die geplante Straßenführung anzupassen. Die Anzahl der Haltestellen soll auch im Planfall gleichbleiben, sodass das Angebot erhalten bleiben kann. Anpassungen am Verlauf und die Wahl der Lage der Haltestellen (Verlegung der Haltestelle Laiblinger Weg) erfolgt in enger Abstimmung mit den Betreibern / Zuständigen für den ÖPNV.

6.1.3 Schienengebundener ÖPNV – Stadtbahn „LUCIE“

Die Gemeinde Schwieberdingen bekennt sich grundsätzlich zum Projekt Stadtbahn im Landkreis Ludwigsburg und zur Realisierung der Strecke von Schwieberdingen bis Remseck, was der Gemeinderat Schwieberdingen wiederholt durch entsprechende Beschlüsse unterstrichen und bekräftigt hat. Im Nachgang zum Beschluss des Gemeinderats der Stadt Ludwigsburg vom 19.11.2025 sind zunächst die weiteren Entwicklungen abzuwarten, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Reaktivierung der Rumpfstrecke zwischen Ludwigsburg und Markgröningen.

Die durch diesen Beschluss entstandenen Projektrisiken und -hemmnisse wirken sich unmittelbar auf die Gemeinde Schwieberdingen aus. Besonders betroffen ist dabei die vorliegende Planung für das interkommunale Gewerbegebiet „Laiblinger Weg“. Bisher war vorgesehen, die Stadtbahntrasse durch das Plangebiet zu führen, wofür große Flächen für die Trassenführung vorgehalten wurden. Angesichts des Umstandes, dass eine Anbindung Schwieberdingens an die Stadtbahn nicht zeitnah oder möglicherweise gar nicht erfolgen kann, ist es geboten, einerseits das Verfahren zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets möglichst ohne Einschränkungen fortführen zu können und andererseits auch zukünftig einen Anschluss an die Stadtbahn Ludwigsburg gewährleisten zu können.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan – abweichend vom Vorentwurf – keine Vorhaltetrasse für die Stadtbahn „LUCIE“ mehr vorgehalten. Die künftige Trassenführung wird stattdessen in der Markgröninger Straße und die Robert-Bosch-Straße – und damit außerhalb des Geltungsbereiches – geprüft. Mit dieser Verlegung ist den kommunalen Interessen sowie den unterschiedlichen Zeitachsen der beiden Projekte gleichermaßen Rechnung getragen: Das Gewerbegebiet kann ohne trassenbedingte Flächenbindungen entwickelt werden und eine

spätere Anbindung an die Stadtbahn bleibt möglich, falls sich eine Realisierung weiter abzeichnet.

6.1.4 Motorisierter Individualverkehr

Wie im Kapitel 4 bereits dargelegt, spielt auch der motorisierte Individualverkehr hinsichtlich Erreichbarkeit und Parkierung eine gewichtige Rolle in der Planung. Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden Zählungen durchgeführt, die die Grundlage für die weitere Netzgestaltung und Parkierungssituation bilden. Die Verkehrsabschätzung geht je nach Nutzungsszenario (Nutzungsschwerpunkte „Produktion / Lager“ bzw. „Dienstleistung / Büro“) von einem Stellplatzbedarf von ca. 1.750 Stellplätze für Beschäftigte im Plangebiet aus. Insgesamt ist zu konstatieren, dass auch zukünftig das Hauptverkehrsmittel der PKW sein wird. Je nach Nutzungsszenario erreicht der PKW einen Anteil von ca. 66 bis 78 % am Modal Split aller Wege. Die tatsächliche Nutzung des Plangebietes wirkt sich natürlich auch auf die Zahl des Schwerlastverkehrs aus. Ein höherer Anteil an Produktions- und Lagernutzungen erhöht in der Konsequenz auch den Schwerlastverkehr signifikant. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Verkehr unter Ziffer 7.2 dieser Begründung wird verwiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Strom – Hochspannung / Machbarkeitsstudie

Das Plangebiet wird von zwei 110-kV-Hochspannungsfreileitungen überspannt. Die nördliche befindet sich im Eigentum der Netze BW GmbH, die südliche Leitung im Eigentum der DB Energie GmbH. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden unterschiedliche Herangehensweise geprüft, wie die bestehenden Leitungen verlegt oder in die Planung integriert werden können. Hierbei ist eine Reihe von Belangen zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Insgesamt ist jedoch unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie zur Verlegung der Hochspannungsfreileitungen festzuhalten, dass eine städtebauliche Struktur, die sich am Bestand unter Berücksichtigung des heutigen Leitungsverlaufes orientiert, als Vorzugsvariante zu betrachten ist. Auf die weiteren Ausführungen der Machbarkeitsstudie (Anlage zum Bebauungsplan), Cteam, Ummendorf, 11.09.2025 wird verwiesen.

6.2.2 Strom – Hochspannung / Planungsvorgaben

Von den einzelnen Netzbetreibern der 110-kV-Hochspannungsleitungen wurden konkrete Planungsvorgaben eingefordert, die im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Dies umfasst zum einen Abstandsvorschriften zu den einzelnen Masten und zum anderen zu den Leiterseilen. Diejenigen Maßgaben die durch den Bebauungsplan geregelt werden können (vorhandene Rechtsgrundlagen) wurden insoweit berücksichtigt und „maßgeschneiderte“ Festsetzungen wie z. B. Nutzungen innerhalb der Leitungstrasse oder Abstandsregelungen getroffen. Auf Weitere Vorgaben, die zum Beispiel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der Bauausführung zu berücksichtigen sind, sind in den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

6.2.3 Strom – Nieder- / Mittelspannung / Trafostationen / Umspannwerk

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bestandsleitungen, die an die Neukonzeption des Gebietes anzupassen sind. Dies betrifft unter anderem die Anpassung an neue Straßenführungen und die Umsetzung von Hausanschlüssen, die jedoch nicht Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung sind. Innerhalb des Plangebietes

werden voraussichtlich vier neue Trafostationen notwendig, die im Bebauungsplan räumlich verortet werden.

Das bestehende Umspannwerk Schwieberdingen ist aktuell ausgelastet. Da am Standort jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, bestand die Überlegung innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe, einen Neubau vorzusehen. Aktuell ist im Plangebiet selbst kein Standort vorgesehen, da der Fokus hier auf der gewerblichen Entwicklung liegt.

6.2.4 Wasserversorgung – Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung

Im Plangebiet befindet sich der bestehenden Wasserhochbehälter „Schwieberdingen Laib“ des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Davor befindet sich ein Schachtbauwerk mit dazugehöriger Entleerungsleitung.

Da der Zustand des Wasserhochbehälters sanierungsbedürftig ist, ist beabsichtigt diesen durch einen Neubau innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Trinkwassertransportleitungen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung sollen im Zuge der Neuerschließung des Gebietes verlegt werden. Entsprechende Leitungskorridore mit Leitungsrechten werden im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen und in die Erschließungsplanung integriert. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 5 wird verwiesen.

6.2.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll bereits im Bereich der späteren Privatgrundstücke zur Retention gebracht und nach Möglichkeit dort verdunsten oder versickern können. Für die Einleitung in die öffentliche Abwasserentsorgung wird eine Einleitungsbegrenzung definiert. Nach Einleitung wird das Niederschlagswasser über separate Regenwasserkanäle zu den Entwässerungstiefpunkten geleitet, an denen zentrale Reinigungs- und Retentionsbauwerke vorgehalten werden.

Aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich der späteren Grundstücksaufteilungen wird versucht, ein möglichst flexibles System der Erschließung und Parzellierung aufzubauen. Der Bebauungsplan gibt zukünftigen Vorhaben die Einleitungsbegrenzung vor, um die öffentliche Abwasserinfrastruktur entsprechend dimensionieren zu können.

Sämtliche Entwässerungsbelange wurden auf Grundlage der Erschließungsplanung und einer separat erstellten Entwässerungskonzeption auf Basis des Regelwerks DWA-A 102 entwickelt und mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vorgestellt und abgestimmt. Eine Genehmigungsplanung erfolgt außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens.

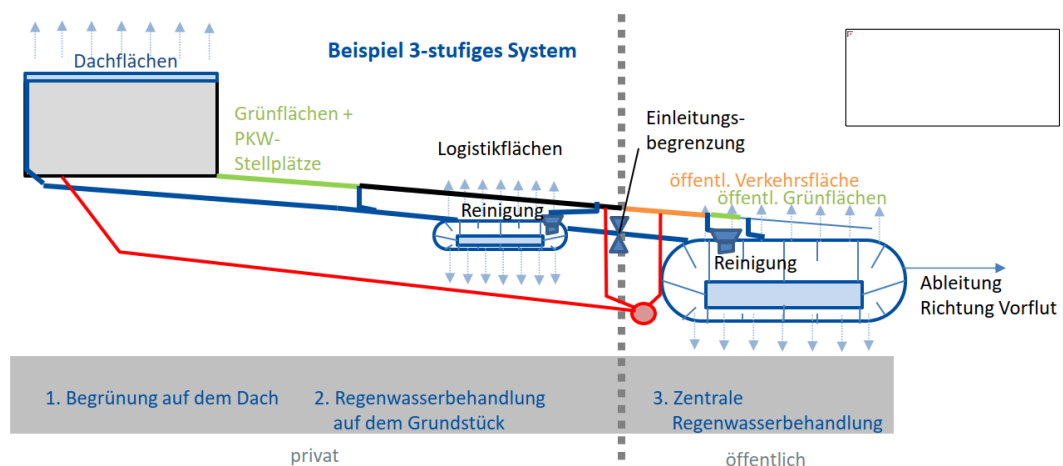


Abbildung 7: Grundsystem Entwässerungskonzept; Stand Oktober 2025; Mayer Ingenieure GmbH; Böblingen.

Schmutzwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und ausschließlich dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. An jedem Anschlusspunkt ist ein Hauskontrollschacht ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze vorgesehen. Eine Einleitung von (Sicherheits-)Drainagen in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle, die an mehreren Punkten an die bestehende Kanalisation der Gemeinde Schwieberdingen angeschlossen werden. Die maximalen Einleitmengen sind durch eine netzweite Berechnung bereits festgelegt.

Die Schmutzwassermengen wurden auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke abgeschätzt und die Leitungen entsprechend dimensioniert. Die durch den allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Schwieberdingen vorgesehenen Reserven der Einleitpunkte im Laiblinger Weg Kreuzung Siemensstraße sowie in der Dieselstraße Kreuzung Markgröninger Straße werden nach aktuellem Planungsstand nicht überschritten. Sollten geplante Einleitmengen über dem Ansatz von 2 l/s*ha liegen, ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig, ob das vorgesehene Entwässerungsnetz weiterhin in der Lage ist, die Einleitmengen abzuleiten.

In das Schmutzwassersystem leitet auch die Schmutzfängzelle mit Abschlag des Erstverwurfs der Straßenentwässerung ein.

Zuständiger Aufgabenträger für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Schwieberdingen, die Mitglied im Abwasserzweckverband Gruppenklärwerk Talhausen ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird nach einem 3-stufigen Konzept organisiert:

Stufe 1: Retention und Verdunstung auf den Dachflächen, insbesondere durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung. Das Wasserspeichervermögen der Dachbegrünung muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen.

Stufe 2: Rückhaltung auf den Privatgrundstücken durch geeignete Maßnahmen wie Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Regenrückhaltebecken.

Stufe 3: Einleitung in öffentliche Regenwasserkanäle nach Maßgabe der festgesetzten Einleitungsbegrenzung von 10 Liter pro Sekunde und Hektar, anschließend

gereinigte und gedrosselte Ableitung zu zentralen Reinigungs- und Retentionsbauwerken.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen in den Regenwasserkanal ist vor dem zentralen Retentionsbecken eine Vorbehandlung (Schmutzfangzelle, Leichtflüssigkeitsabscheider, Absetzbecken) vorgesehen. Die zentralen Retentionsbauwerke, die für die Zuflüsse aus öffentlichen Verkehrsflächen auch eine weitere Reinigungsfunktion übernehmen, werden als Erdbauwerke mit Damm, Notentlastung und Wartungsweg ausgebildet. Die Entlastung erfolgt in Richtung Westen. Die Bauwerke sind jedoch nicht für die Reinigung von ggf. belasteten Niederschlagswässern aus Privatgrundstücken dimensioniert. Reinigung und Rückhaltung sind je Bauvorhaben individuell nachzuweisen. Auf die Überprüfung zur Führung eines Überflutungsnachweises wird hingewiesen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der durch Sickerversuche ermittelten eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrunds scheidet eine zentrale Versickerung im Plangebiet aus. Ziel ist es, die bislang mutmaßlich als Schichtenwasser im Bereich der Marktquelle austretenden Niederschlagswässer des unbebauten Gebiets weitestgehend an diese Stelle zurückzuführen und von dort über einen (vorhandenen und auszubauenden) Muldengraben in Richtung Glemstal abzuleiten. Die Planung sieht eine Maximierung der Niederschlagswasserableitung in Richtung Nordwesten (Glems) mit einem zentralen Behandlungs- und Retentionsbauwerk im Norden des Plangebiets vor. Ein gefangener Bereich im Südwesten wird nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg über einen Stauraumkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation im Laiblinger Weg angeschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Markgröningen“ (WSG-Nr. 118156). Die Belange des Grundwasserschutzes wurden bei der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt. Auch die Deponiesanierung auf Markgröninger Gemarkung, Flurbereich „Halde“ ist bekannt und wurde entsprechend berücksichtigt. Versickerungen von Niederschlagswasser durch zukünftig im Gebiet ansässige Unternehmen sind genehmigungspflichtig und bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Der Nachweis der geplanten Regenwasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs fachtechnisch zu erbringen. Sollte eine Versickerung im Einzelfall wasserwirtschaftlich zulässig sein, ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 anzuwenden; im Einzelfall wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

6.2.6 Machbarkeitsstudie Wärmeversorgung

Die sinnogy GmbH, Freiburg, soll für das Plangebiet eine Machbarkeitsstudie zum Thema Wärmeversorgung erstellen. Etwaige Ergebnisse hieraus werden gegebenenfalls in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen, umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher Aspekte wurden Fachgutachten erstellt. Die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Bebauungsplan „GE Laiblinger Weg“, Gemeinde Schwieberdingen, planbar güthler, Ludwigsburg, 10.06.2026) geprüft.

Das Gutachten kommt unter Kapitel 6 „Gutachterliches Fazit“ u.a. auf folgendes Ergebnis (S. 24):

[...]

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 32 Vogelarten. Davon wurden 15 als Brutvögel eingestuft, sechs weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume für Höhlenbrüter und landwirtschaftliche genutzte Flächen für Bodenbrüter.

Im Rahmen der Reptilienerfassung konnte ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen (unter Einhaltung der in Kapitel 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen) keine unmittelbaren Eingriffe in die nachweislich von Zauneidechsen besiedelten Lebensräume. Die ökologische Funktion wird daher für die im Gebiet befindlichen Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt. Um jedoch erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen (Störung, Verletzung oder Tötung) von Zauneidechsen ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen (u.a. eine Vergrämung der Tiere aus dem Baufeld) erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind von ökologisch qualifiziertem Fachpersonal zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „GE Laiblinger Weg“ entfallen Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und bodenbrütender Vogelarten. Darüber hinaus kann es zu Beeinträchtigungen der Zauneidechse kommen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „GE Laiblinger Weg“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

[Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan „GE Laiblinger Weg“, Gemeinde Schwieberdingen, planbar güthler, Ludwigsburg, 10.06.2026]

7.2 Verkehrsuntersuchung

Als Fachbeitrag für den Bebauungsplan wird ein Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept benötigt, welches die verkehrlichen Rahmenbedingungen aufzeigt und zu speziellen Fragestellungen Planungshinweise geben kann. Hierfür ist das Büro Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe beauftragt worden.

Siehe Zusammenfassung auf Seite 57ff.):

„Die Aufgabenstellung dieses Fachbeitrags Mobilität und Verkehr zum Bebauungsplan umfasst die folgenden Themen:

- Darstellung der heutigen Angebote zur Mobilität und zu Parkplätzen.*
- Darstellungen der aktuellen Verkehrsbelastungen.*
- Auswertungen der Unfallstatistik.*
- Prognose des zusätzlichen Verkehrs im neuen Quartier (Erzeugung, Verteilung, Modal Split), unterteilt in mehrere Baufelder.*
- Prognose des im Prognosejahr 2035 vorliegenden Verkehrs (Nullfall).*
- Prognose des zusätzlichen Verkehrs für die einzelnen Teilgebiete / Nutzungsschwerpunkte (Erzeugung, Verteilung, Modal Split) und Darstellen von Mobilitätsszenarien.*
- Umlegung und Bewertung der Verträglichkeit des Mehrverkehrs in den umliegenden Straßen mit Leistungsfähigkeitsnachweisen.*
- Ableitung von notwendigen Angebotsqualitäten der äußeren Verkehrsangebote aller Verkehrsmittel (Mobilitätskonzept).*
- Ermittlung der verkehrlichen Grundlage für schalltechnische Berechnungen.*

Für die verkehrsplanerische Begleitung sind folgende Inhalte und Ergebnisse aufbereitet:

- 1. Die zukünftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge im Plangebiet wird für den Werktag mit rund 11.500 neuen Wegen bzw. Fahrten ermittelt, davon rund 6.490 Pkw-Fahrten (56%) und 900 SV-Fahrten (8%; entspricht rd. 12,2% SV-Anteil an allen Kfz), 1.340 ÖPNV-Fahrten (12%), 1.570 Rad-Fahrten (13%) und 80 Fuß-Wege (1%). Zusätzlich werden rd. 10% aller Wege als Mitfahrer zurückgelegt.*
- 2. In Szenarien wird aufgezeigt, dass die Verkehrsmittelwahl von äußeren Einflüssen abhängen wird. Es wird von einem progressiven Ansatz im Sinne der Verkehrswende ausgegangen, der als Planungsprämisse anzusetzen ist.*
- 3. Eine Darstellung der Verkehrsnetzangebote im neuen Plangebiet und den angrenzenden Flächen zeigt für alle Verkehrsmittel auf, wie eine Integration des neuen Plangebietes erreicht werden kann und welche Maßnahmen vorzusehen sind. Wesentliche Änderungen sind nicht zu beachten, allerdings kann mit einem gesicherten Fuß- und Radwegübergang der L 1141 in der Verlängerung des Laiblinger Wegs eine derzeit bestehende Angebotslücke geschlossen werden. Es wird außerdem eine Anpassung im Busangebot empfohlen, sodass auch im nördlichen Plangebiet eine Haltestelle angeboten werden kann.*
- 4. Die Verkehrsmengen auf den Straßen im Anschluss an das Plangebiet erhöhen sich z.B. auf der L 1141 südlich des Laiblinger Wegs um 28% im Kfz-Verkehr und 38% im Schwerverkehr (SV). Die Robert-Bosch-Straße wird um 17% mehr Kfz-Verkehr und 4% SV belastet.*

5. Die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte ist nachgewiesen.

Das Mobilitätskonzept stellt eine abgestimmte Kombination aus Infrastrukturmaßnahmen und Mobilitätsmanagement am Standort dar. Für den Bebauungsplan wird dargelegt, dass die zulässigen Nutzungen unter Beachtung der Mobilitätsmaßnahmen konfliktfrei entwickelt werden können. Insbesondere ist dies an der Einmündung des Laiblinger Weges in die L 1141 geprüft.

Zentrale Infrastrukturmaßnahmen, die nicht allein für das Bebauungsplangebiet erforderlich sind und damit weitere Mobilitätsentwicklungen im gesamten Gewerbegebiet unterstützen, sind:

- Neubau des Laiblinger Weges und einer Planstraße sowie Ausbau der Dieselstraße.*
- Teilweise zentrale Parkierungsflächen im Bereich der Hochspannungsleitungenstrassen.*
- Neue Bushaltestellen im Laiblinger Weg und in der Markgröninger Straße.*
- Anpassung der Buslinienverläufe und ggf. der Angebotstaktung.*
- Gesicherte Querung der L 1141 für Fußgänger und Radfahrer am bestehenden signalisierten Knotenpunkt Laiblinger Weg.*
- Fuß- und Radwege im Planbereich für eine barrierefreie und sichere Erreichbarkeit.*

Das System ist robust und kann flexibel an die konkreten Entwicklungen im Gewerbegebiet angepasst werden. Die Erschließung ist durch die beiden angrenzenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 10, über die auch die Autobahn A 81 innerhalb weniger Minuten erreichbar ist, optimal.

Der Planung stehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken entgegen.“

[Fachbeitrag Verkehr, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Mai 2026]

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung wurde aufbauend auf die verkehrliche Untersuchung durch das Büro Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe erarbeitet. Folgende Ergebnisse werden zusammengefasst:

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Verkehrslärm im Plangebiet:

Wie den Plänen entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags / nachts sowie für Industriegebiete von 70/70 dB(A) tags / nachts an den repräsentativen Immissionsorten im Plangebiet „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ überschritten.

Innerhalb des Plangebietes wird bei freier Schallausbreitung sowohl der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) tags / nachts, als auch der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags / nachts an den zur Bahnstrecke und L 1141 orientierten Immissionsorten im Norden und Osten des Plangebietes überschritten.

Die Überschreitungen zeigen, dass die Nutzungseinschränkung, d.h. der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, schalltechnisch begründbar ist. Nicht ausgeschlossen sind jedoch Beherbergungsbetriebe im GE, wodurch Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung zulässig sind. Die Überschreitung des Tagwertes zielt auf den Schutz von zukünftig geplanten Büronutzungen ab.

Aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärm im Plangebiet:

Wie den Plänen entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) tags/nachts und für Industriegebiets von 70/70 dB(A) tags/nachts bei freier Schallausbreitung an allen repräsentativen Immissionsorten eingehalten. Es werden daher keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

Gewerbelärm durch das Plangebiet:

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet (hier: GE, GI und SO) ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt.

Schallschutzmaßnahmen:

Nachdem sich aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des von mehreren Seiten einwirkenden Verkehrs- sowie Gewerbelärms nicht zielführend umsetzen lassen, muss die Planung im ersten Schritt durch geeignete Gebäudestellungen bzw. Grundrissorientierungen auf die hohen Geräuschbelastungen reagieren.

Bei hohen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm über den Orientierungswerten der DIN 18005, vor allem über der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) tags / nachts besteht die Möglichkeit, die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, wie z.B. Wohnungen, Büro oder Sozialräume, etc. an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung

nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung von Gebäuden können somit ruhige Bereiche geschaffen werden.

Im GE und GI ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass entlang der nördlichen Baugrenze der Teilflächen 1 und 10 sowie entlang der nördlich und östlichen Baugrenze der Teilfläche 11 keine zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster im Sinne der DIN 4109 vorgesehen werden dürfen.

Von diesem Schallschutzkonzept abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen oder vergleichbaren Raumnutzungen im GE ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht sowie im GI ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tag im belüfteten Zustand eingehalten wird.

Als weitere Schallschutzmaßnahme wird außerdem die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen) vorgeschlagen. Für die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.“

[Fachbeitrag Schall, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juli 2026]

7.4

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung durch die Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 03.02.2025 durchgeführt.

„Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion.

Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung). Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur im Anhang 2), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig. Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine

Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbilddauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird.“

[Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, 03.02.2025]

Eine Sondierung der betreffenden Flächen im weiteren Verlauf der Planung ist angedacht. Die daraus folgenden Ergebnisse werden dem Bebauungsplan zu gegebener Zeit beigelegt.

7.5 Geotechnisches Gutachten

Das Büro Vees | Partner, Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen wurde beauftragt, die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet zu erkunden und ein geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Gebietes zu erstellen. Die Ergebnisse hieraus sind dem Gutachten vom 26.11.2025 in Anlage zum Bebauungsplan entnehmen.

7.6 Bodenschutzkonzept

Die BU Bodenschutz & Umwelt GmbH, Nürtingen, Mai 2026 hat für das Plangebiet gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 erstellt. Bei den Böden handelt es sich um Erosierte Parabraunerden und Kolluvien aus Löss, deren natürliche Bodenfunktionen nach LUBW (2010) als hoch bis sehr hoch bewertet werden. Die gemessenen Schadstoffgehalte sind für Löss typisch; nur geringfügige, geogen bedingte Überschreitungen von 70 % der Vorsorgewerte nach BBodSchV stehen einer Verwertung nicht entgegen. Die rund 216.000 m³ anfallenden kulturfähigen Bodenmaterials sollen zur Bodenverbesserung auf planexternen Ackerflächen aufgetragen und damit hochrangig verwertet werden (Ökokontomaßnahme nach ÖKVO). Die Erdarbeiten werden durch eine bodenkundliche Baubegleitung begleitet.

7.7 Agrarstruktur

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft wurde eine agrarstrukturelle Untersuchung erstellt (Gutachter Vollmer, Bietigheim-Bissingen, 14.03.2026; Anlage 11). Sie dient der Ermittlung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe und Flächen durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Böden und ist im Rahmen der Abwägung der Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass „bei keinem der Betroffenen eine akute Existenzgefährdung gegeben ist. [...] Die Veränderung der Agrarstruktur hinterlässt keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf Betriebe die in diesem Bereich Flächen landwirtschaftlich nutzen“.

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist fester Bestandteil dieser Begründung. Auf die detaillierten Ergebnisse des Umweltberichtes mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan, planbar güthler, Ludwigsburg, vom 06.07.2026 (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE - Gewerbegebiet

Entsprechend der Definition im § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. *„Die Baugebietsstruktur ist grundsätzlich offen für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen. Mit der Hauptnutzungsart Gewerbebetriebe wird eine breite Palette verschiedenartiger betrieblicher Betätigungen erfasst, die vom kleinen Handwerksbetrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zum großen Industriebetrieb reichen und sich sowohl in den Anforderungen an das Baugebiet als auch in den Auswirkungen auf das Baugebiet erheblich unterscheiden.“* (König/Roeser/Stock/Stock, 6. Aufl. 2025, BauNVO § 8 Rn. 6, beck-online).

Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Konzeption werden **Gewerbebetriebe aller Art** zugelassen, die das Gebiet prägen sollen. Ausgeschlossen von der allgemeinen Zulässigkeit werden unter anderem **Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie**. Entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung soll am Standort vorwiegend produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte untergebracht werden. Photovoltaikanlagen und Windenergieanlagen, die Gewerbebetriebe aller Art und damit selbstständige Nutzungen sind, benötigen große Flächen (Solarenergie) bzw. Abstandsflächen (Windenergie) und vermögen deshalb die regionalplanerische Zielsetzung nicht zu verwirklichen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass solche Anlagen als Nebenanlagen (siehe § 14 BauNVO) nicht ausgeschlossen werden, mithin insbesondere die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen nicht tangiert wird. Da die Flächen des Plangebietes soweit als möglich einer hochbaulichen Nutzung mit einer großen Zahl an Arbeitsplätzen vorbehalten werden sollen, werden **Lagerhäuser** und **Lagerplätze** jeweils als selbstständige Nutzung ausgeschlossen. Die genannten Anlagen dienen lediglich der Unterbringung von Gütern oder Materialien und benötigen dementsprechend nur eine sehr begrenzte Anzahl an Personal. Unter die nicht zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze fallen allerdings nicht diejenigen, die in einem direkten Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb stehen und beispielsweise der

Unterbringung von Material für die Produktion oder zur Lagerung von endgefertigten Produkten dienen und deshalb keine selbständigen (Haupt-) Nutzungen darstellen.

Ein nennenswerter Bedarf an Flächen für **öffentliche Betriebe** besteht aus heutiger Sicht zwar nicht, dennoch wird diese Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich zugelassen, da diese gewerbegebietsverträglich ist. *„Öffentliche Betriebe sind Einrichtungen, deren Betriebszweck auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gerichtet sind. Im Mittelpunkt stehen die Aufgaben der Daseinsvorsorge, wie etwa die Ver- und Entsorgung, die Kommunikation und der öffentliche Personenverkehr“* (König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 8 Rn. 29).

Neben den Gewerbebetrieben aller Art werden als weiteres wesentliches Standbein des Gewerbegebietes **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** zugelassen. Somit steht das vorliegende Plangebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch Nutzungen des tertiären Sektors (dienstleistungsorientierte Betriebe) offen.

Klassische **Tankstellen** (insbesondere mit Verkaufsflächen für Süßwaren, Getränke, Tabak und Zeitschriften, Waschanlage, Reparaturservice etc.) werden ausgeschlossen, da diese Nutzung dem Ziel der städtebaulichen Konzeption und des Bebauungsplans der Flächenvorhaltung für produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Betrieben im Bereich Forschung und Entwicklung nicht gerecht wird. Nicht unter den Begriff der Tankstelle fallen u.a. reine E-Ladestationen, die als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig sind. Dies rechtfertigt sich dadurch, dass in einem modernen innovativen Gewerbegebiet diese Einrichtungen von den anzusiedelnden Betrieben als Basisinfrastruktur erwartet werden. Ebenfalls ausgenommen sind unselbständige, mithin betriebszugehörige Tankstellen, die einem bestimmten Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet sind und nur durch den Betrieb genutzt werden. Diese sind als Nebenanlagen zum Hauptbetrieb bauplanungsrechtlich allgemein zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen stellt keinen Grundzug der Planung dar.

Grundsätzlich werden **Einzelhandelsbetriebe** ausgeschlossen. Entsprechen des Plansatzes PS 2.4.3.1.4 (Z) sind in regionalen Gewerbeschwerpunkten Einzelhandelsgroßprojekte sowie Veranstaltungszentren unzulässig. Zwar sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sondergebietspflichtig, dennoch wird im Plangebiet auch der nicht großflächige Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist das sogenannte **Handwerker- und Dienstleisterprivileg**. Diese Regelung ermöglicht Handwerks- und Dienstleisterbetrieben über einen Annexhandel ihre vor Ort produzierte / verarbeitete Ware oder - bei Handwerksbetrieben - eingekauften, i.d.R. in engen Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehenden Waren auf einer deutlich dem Betrieb untergeordneten Fläche zu verkaufen. Die Regelung des prozentualen Anteils der Verkaufsfläche an der betrieblichen Geschossfläche, dient vor allem kleineren Betrieben, eine ausreichende Verkaufsfläche anbieten zu können. Bei größeren Betrieben ist die absolute Flächengröße der limitierende Faktor, der die Verkaufsfläche beschränkt. Durch diese Festsetzung wird klar geregelt, dass die Einzelhandelsnutzung nur eine untergeordnete Fläche innerhalb der vorhandenen Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs umfassen darf und eine mögliche Fehlentwicklung als Einzelhandelsstandort ausgeschlossen wird. In einem räumlich sehr beschränkten Bereich (GE₃) werden zudem **Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe** zugelassen, damit vor Ort ein gewisses Angebot (Bäcker, Metzger, „Tante-Emma-Laden“ etc.) an Pausenverpflegung stattfinden kann. Die nächste Versorgungsmöglichkeit zu diesem Zweck befindet sich aktuell im Zusammenhang mit einer bestehenden Tankstelle in ca. 500 Meter Entfernung. Mit

der Zulassung innerhalb des Plangebietes kann somit eine fußläufige, zeitnahe Erreichbarkeit hergestellt werden. Aufgrund der nur sehr geringen Flächengröße des GE₃ können Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsfunktion im Ortskern Schwieberdingens ausgeschlossen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebietes und den städtebaulichen Zielsetzungen. Sie sind schwerpunktmäßig an anderer Stelle zu platzieren. Die gewerblichen Flächen sollen mit Schwerpunkt auf Handwerksbetrieben, Produktion, Forschung und Entwicklung und Büronutzungen umgesetzt werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gebietes beitragen. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einer hohen Flächeneffizienz.

Dieses Ziel wird auch durch den gänzlichen Ausschluss von **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** unterstützt. Ein Hemmnis bei der Entwicklung von flächeneffizienten Gewerbegebieten ist oft die Zulässigkeit dieser Nutzung, auch wenn diese (eigentlich) Wohnen nur in sehr begrenztem Umfang zulässt. Zwar ist ein direkter Bezug und die funktionale Zuordnung zum Gewerbebetrieb zwingend notwendig, jedoch können über den Verlauf der Zeit Probleme, zum Beispiel bei Betriebsaufgaben oder Weiterveräußerungen von Gewerbegrundstücken, entstehen – dies geschieht in der Praxis in Gewerbegebieten auch regelmäßig – da oft die Wohnnutzung „übrigbleibt“ oder in Nachfolge einer Nutzung durch Betriebsleiter o.ä. eine allgemeine Wohnnutzung stattfindet. Ist ein betriebseigenes Wohngrundstück unabhängig vom Betrieb veräußert worden, muss auch die ggf. geänderte Nutzung dem Gebietstypus des Gewerbegebietes entsprechen. Eine allgemeine Wohnnutzung ist im Gewerbe- oder Industriegebiet grundsätzlich unzulässig. Dies trifft z. B. auch zu, wenn das *„Wohnen einen direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb aufweist, wie etwa ein Werkwohnheim für Arbeiter oder Auszubildende“* König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 8 Rn. 40, beck-online). Die Bauaufsichtsbehörde müsste hiergegen grundsätzlich einschreiten, jedoch stellt sich dies in der Praxis als sehr schwierig und zeitintensiv dar. Aufgrund der Tatsache, dass die Voraussetzungen für ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnnutzungen sowieso sehr eng sind und ein Bedarf, anders als früher heute nicht mehr gesehen wird, werden im Plangebiet klare Verhältnisse geschaffen und betriebsbedingtes Wohnen gänzlich ausgeschlossen. Damit bleiben die geplanten Flächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten und mögliche Konflikte – insbesondere lärmbedingte Konflikte, diese vor allem im Nachtzeitraum – werden auf Ebene der Bauleitplanung frühzeitig vermieden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und die Flächen effizient einer gewerblich / industriellen Nutzung vorbehalten werden sollen. Vergnügungsstätten sind in anderen Baugebieten, zumindest ausnahmsweise zulässig, wobei Gewerbebetriebe, die eine Ausweisung eines Gewerbe- / Industriegebietes benötigen jedoch nur in diesen Gebieten angesiedelt werden können.

Versammlungsstätten werden ausgeschlossen. Nach der Versammlungsstättenverordnung in der aktuell geltenden Fassung sind Versammlungsstätten *bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen, insbesondere erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art, bestimmt sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften und haben Versammlungsräume, die mehr als 200 Besucher fassen (§1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 VStättVO)*. Diese Anlagen widersprechen der Zielsetzung, Handwerksbetriebe, Produktion,

Forschung und Entwicklung und Büronutzungen zu fördern und anzusiedeln und haben bei einem hohen Flächenbedarf einen geringen Arbeitsplatzbedarf. Die Flächen sollen arbeitsplatzintensiven Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Versammlungsstätten sind zudem an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig. Dies entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben.

A1.2 GI - Industriegebiet

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht der städtebaulichen Zielsetzungen und dem regionalplanerischen Ziel eines regionalen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen des Verbands Region Stuttgart. Die am interkommunalen Gebiet beteiligten Städte und Gemeinden verfügen selbst über kaum bzw. keine Industrieflächen. Das festgesetzte Industriegebiet liegt fernab von Wohnbebauung und es ist auch nicht zu befürchten, dass eine Wohnbebauung heranrückt. Sowohl im festgesetzten Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ist ein ähnlicher Nutzungskatalog vorgesehen, der sich aber vor allem hinsichtlich des **Störgrades** unterscheidet. Entsprechend § 8 Abs. 1 BauNVO „*dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*“ wobei im Industriegebiet nach § 9 Abs. 1 BauNVO „*ausschließlich solche Betriebe unterzubringen sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind*“, da ihr Störgrad mit schutzbedürftigen Nutzungen unvereinbar ist.

Zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der einzelnen Nutzungen wird auf die Begründung zum festgesetzten Gewerbegebiet verwiesen. Die Gründe für die Zulassung bzw. den Ausschluss gelten gleichermaßen auch für das Industriegebiet.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen folgt dem Ziel einer **effizienten Flächennutzung** mit Betrieben, die die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern.

A1.3 Sonstiges Sondergebiet SO₁ – „Garagen“

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ist notwendig, um die gewünschte Nutzung im Bereich der Freileitungstrasse vorzugeben. Dies trägt den aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen sehr beschränkten Nutzungsmöglichkeiten der in deren Nahbereich befindlichen Flächen Rechnung und sichert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches vorsieht die PKW-Parkierung für den nördlichen Bereich des Plangebietes (GE₁, GE₃ und GI) weitestgehend zu zentralisieren und so die Baugrundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₃ sowie im Industriegebiet (GI) für eine möglichst konzentrierte gewerbliche Nutzung zu sichern. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer A4.1 wird verwiesen.

Geplant sind **überdachte Stellplätze mit Photovoltaik-Anlagen**. Eine hiermit korrespondierende Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen regelt Festsetzung Ziffer A12. Da nach allgemeiner Systematik Stellplätze im Rechtssinne stets nicht überdacht sind, sind überdachte Stellplätze als **Garagen** zu werten. Um sicher zu stellen, dass das Aussehen einem „Carport“ gleicht, werden aber Festsetzungen getroffen, die sicher stellen, dass alle Seitenflächen offengehalten werden.

Darüber hinaus werden Anlagen zugelassen, die notwendig sind, um den durch die PV-Anlagen produzierten **Strom** zu **speichern, einzuspeisen** oder **weiterzuverarbeiten**. Die übrigen zulässigen Nutzungen dienen der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung des festgesetzten Sondergebietes.

A1.4 Sonstiges Sondergebiet SO₂ – „Offene Stellplätze“

Im Bereich des festgesetzten SO₂ besteht heute bereits ein Betriebsparkplatz mit offenen Stellplätzen. Dieser ist mit Bäumen bestanden und soll so auch für die Zukunft gesichert werden.

A1.5 Geräuschemissionskontingente

Zur Bewältigung der schalltechnischen Belange wird eine Geräuschemissionskontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt. Für die im zeichnerischen Teil abgegrenzten Teilflächen TF1 bis TF17 werden flächenbezogene Emissionskontingente getrennt für den Tag- (06:00–22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00–06:00 Uhr) festgesetzt. Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind zulässig, soweit die von ihnen ausgehenden Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht überschreiten. Die Kontingentierung ordnet das insgesamt zulässige Geräuschpotenzial den einzelnen Teilflächen zu und stellt sicher, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Hierdurch wird der vorbeugende Immissionsschutz bereits auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet und ein gerechter Ausgleich zwischen den Entwicklungsinteressen des Gebietes und dem Schutz der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen hergestellt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des **sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden** eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird der gem. § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für die zulässige Höchstgrenze für Gewerbe- und Industriegebiete (Grundflächenzahl 0,8) zugelassen.

Die festgesetzte GRZ soll den Gewerbetreibenden die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und Erschließung ermöglichen.

A2.2 Geschossflächenzahl

Im vorliegenden Bebauungsplan wird sowohl der **Mindest-** als auch der **Höchstwert** für die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Mit dem **Mindestmaß** der Geschossflächenzahl wird das Ziel verfolgt, im Sinne des flächensparenden Bauens eine **Mindestausnutzung** des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung zu erreichen, um so der sog. Bodenschutz-Klausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“) gerecht zu werden. Die Festsetzung wurde getroffen, da in der Analyse ähnlicher Plangebiete festgestellt wurde, dass in der Praxis der im Bebauungsplan festgesetzte Orientierungswert (**Höchstwert**) der Geschossflächenzahl für Gewerbegebiete bei weitem nicht ausgeschöpft wird und oftmals Werte von unter 0,8 vorzufinden sind. Durch die Mindest-Geschossflächenzahl sollen die Betriebe das Grundstück beispielsweise durch Stapelung effektiv nutzen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

A2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

Im vorliegenden Bebauungsplan werden **absolute Höhen in Metern über Normalhöhennull** festgesetzt. Dies ermöglicht eine maximale Höhenfestsetzung die unabhängig vom zukünftigen Geländeniveau ist und somit Flexibilität in der Vorhabenplanung lässt. Die festgesetzten Höhen stellen auf Grundlage des bestehenden Urgeländes (zum Zeitpunkt des in Kraft treten des Bebauungsplanes bestehenden Geländes) in etwa **30-35 Meter** dar. Dies entspricht im Wesentlichen dem zulässigen Maß aus den angrenzenden Bebauungsplänen, die Höhen zwischen 12 und 40 m vorsehen. Dies unterstützt das Ziel eine **Verdichtung in die Höhe** vorzunehmen und somit das Ziel des sorgsamsten Umgangs mit dem **Schutzgut Boden**. Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. technisch bedingter Aufbauten oder ähnliche Anlagen auf dem Dach maßgeblich.

A2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Als separate Höhenfestsetzung wird die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** für überdachten Stellplätze aufgenommen. Hierbei sind die unterschiedlichen Abstände zu berücksichtigen, die von den **Leiterseilen** der Hochspannungsfreileitung einzuhalten sind. Die festgesetzten Höhen in Normalhöhennull entsprechen in etwa **2,5 m bis 5,0 m** in Bezug auf das bestehende Urgelände.

A3 Bauweise

Für das Plangebiet wurde die **abweichende Bauweise** (offen, ohne Längenbeschränkung) gewählt, sodass Vorhaben mit unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen an die Fläche verwirklicht werden können. Es wird **keine maximale Gebäudelänge** festgesetzt, um die größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die **individuellen betrieblichen Anforderungen** baulich umsetzen zu können und zukünftige **Entwicklungsmöglichkeiten** nicht einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Berücksichtigt wurden bei der Ausweisung auch Einschränkungen, wie z.B. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Hochspannung Sicherheits- und Arbeitsbereich). Sofern keine anderen Rahmenbedingungen, einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen fordern, wird ein Mindestabstand von 5,0 m der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum festgelegt, um eine angemessene **Gestaltung des Straßenraumes** zu ermöglichen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Sonstigen Sondergebietes. Die hier geplanten überdachten Stellplätze sind mit maximalen Höhen von ca. unter 5 Metern geplant, was städtebaulicher weniger in Augenschein fällt, als geschlossene Gebäude, sodass hier ein geringerer Abstand vorgesehen ist.

A4.1 Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits zum städtebaulichen Konzept erläutert, soll bezüglich des GE1, GE3 und GI die überwiegende Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie der darüberhinausgehende Bedarf im Bereich der Leitungstrassen in Form

von **zentralen Parkierungsanlagen** untergebracht werden. Auf den einzelnen Baugrundstücken selbst bzw. außerhalb der Leitungstrassen selbst soll nur ein geringer Teil des Baugrundstückes, für offene Stellplätze, z. B. für **Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Besucher** oder **mobilitätseingeschränkte Personen** genutzt werden dürfen. Konkret sind pro Baugrundstück grundsätzlich maximal 10 oberirdische Stellplätze zulässig. Da sich der Stellplatzbedarf bei sehr großen Baugrundstücken potentiell erhöht, werden Festsetzungen getroffen, die es erlauben, abhängig von der zulässigen Grundflächengröße, im festgesetzten Umfang weitere Stellplätze zu errichten. Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze in Garagengeschossen oder in Parkhäusern werden ohne zahlenmäßige Beschränkung zugelassen, da diese das städtebauliche Ziel fördern, die Parkierung zentral unterzubringen.

Für die Bereiche im GE₂ werden abweichende Festsetzungen getroffen. Hier sind sowohl offene Stellplätze als auch Stellplätze in Tief- und Hochgaragen zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt, da die Baufenster sehr großzügig festgesetzt wurden und ein darüberhinausgehender Bedarf nicht gesehen wird.

A5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, dient dem **Schutz der Maststandorte** der bestehenden Freileitungstrassen. In diesem Zusammenhang sind unterschiedliche Abstände zu berücksichtigen, die die **Standortsicherheit** der Masten gewährleisten sollen. So sind beispielsweise im direkten Umfeld Abgrabungen von der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig, im sogenannten **Arbeitsbereich** aber **Stellplätze** und **Verkehrswege**. Bei der Planung von baulichen Anlagen im direkten Umfeld der Leitungen sind die **Netzbetreiber** stets **einzubinden**, um jegliche Gefahren, einerseits auf die Hochspannungsfreileitung und ihre Masten selbst, aber auch auf geplante Anlagen, auszuschließen. Darüber hinaus ist auch die **Wasserleitung** des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung vor potentiellen Einwirkungen zu schützen, sodass im Bereich der Leitung keine baulichen Anlagen, bis auf private Grundstückszufahrten, zugelassen werden.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden neue **Straßenverkehrsflächen** zur Erschließung des Gebietes geplant. Hierbei werden die Flächen so weit gefasst, dass die angedachten Straßenquerschnitte realisierbar sind. Auf die Ausführungen unter Ziffer 5.1 wird verwiesen.

Im Bebauungsplan ist die dargestellte Aufteilung (Gehweg, Parkierung, Fahrbahn etc.) nur als Hinweis zu verstehen. Die **Nichtverbindlichkeit** der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Durch die Festsetzung von Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen werden zusätzliche Wegeverbindungen geplant und gesichert. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung ein **multimodales System** im geplanten Gebiet zu etablieren und an Wegeverbindungen über das Plangebiet hinaus anzuknüpfen.

A7 Flächen für Versorgungsanlagen

A7.1 Elektrizität

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, werden vier Standorte für Trafostationen festgesetzt, die mit den Versorgungsträgern abgestimmt wurden.

A7.2 Wasserhochbehälter

Wie bereits beschrieben, soll im Plangebiet ein **Ersatzneubau** für den bestehenden Wasserhochbehälter entstehen, da dieser sanierungsbedürftig ist. Um die zukünftige **Versorgung** mit **Frischwasser** zu sichern und die bestehende Infrastruktur zukunftsfähig auszubauen, wird eine Fläche vorgehalten die ausreichend groß ist, um dieses Vorhaben umzusetzen.

A7.3 Regenwasserrückhaltung

Entsprechend dem **Entwässerungskonzept** wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in Becken zurückgehalten und abgeleitet. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Wassergesetzes Baden-Württemberg. Die Einfriedungen dienen der Sicherheit.

A7.4 Unterirdischer Löschwasserbehälter

In einem Industriegebiet bestehen besondere Anforderungen an den Brandschutz und die **Löschwasserbevorratung**. Aus diesem Grund wird ein gut erreichbarer Standort, der direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt und in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet liegt festgesetzt.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünflächen – Regenwasserrückhaltung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt ergänzend zur vorgenannten **Regenwasserrückhaltung** und sichert damit die **Entwässerung** des Plangebietes. Öffentliche Grünflächen sind zwar in der Regel öffentlich zugänglich. Im vorliegenden Fall ist es jedoch zum Schutz der geplanten Entwässerungsanlage mit teilweise tiefen Becken erforderlich, dass diese Fläche nicht von der Öffentlichkeit betreten werden können, um Unfälle zu vermeiden.

A8.2 Öffentliche Grünfläche – ÖG_{Nord} und ÖG_{Ost}

Festgesetzt werden die öffentlichen Grünflächen ÖGNord und ÖGOst, die der Eingrünung und **Einbindung** des Plangebietes **in die Landschaft** dienen. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig. Die Flächen sind entsprechend den Pflanzfestsetzungen A14.3 (ÖG_{Nord} und ÖG_{Ost}) zu begrünen. Damit wird ein gestalteter, ökologisch wirksamer Übergang zur freien Landschaft gesichert.

A9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Festsetzungen dienen als Teil der Gesamtkonzeption des Ver- und Entsorgungssystems, der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah **versickert**, **verrieselt** oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser **in ein Gewässer eingeleitet** werden soll.

Daher wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig **dezentral** auf dem jeweiligen Grundstück **zurückzuhalten** ist. Ferner wird eine **Einleitungsbegrenzung** mit 10 Liter pro Sekunde und Hektar in den öffentlichen Regenwasserkanal festgesetzt. Die notwendige Rückhaltung ist durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen, Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Einer Überlastung des öffentlichen Systems kann so entgegengewirkt werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende **Schmutzwasser** ist getrennt zu erfassen und ausschließlich dem öffentlichen **Schmutzwasserkanal** zuzuführen.

A10.2 Oberflächenbelag privater Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit **wasserundurchlässigen Belägen** herzustellen und vor Einleitung in den Regenwasserkanal oder vor Versickerung über eine **Regenwasserbehandlungsanlage vorzureinigen**. Die Ausnahme für die ST-Flächen berücksichtigt, dass in diesem Bereich bereits wasserundurchlässige Verkehrsflächen (alter Laiblinger Weg) vorhanden sind und eine Nachrüstung mit Regenwasserbehandlungsanlagen in diesem Bereich aus Platzgründen nicht umsetzbar sind. Betriebsflächen, auf denen **wassergefährdende Stoffe** regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen **Leichtstoffabscheider** in die öffentliche **Schmutzwasserkanalisation** zu entwässern. Diese Festsetzung **verhindert** die **Verschmutzung** des Grundwassers bzw. des Bodens. Im Falle von Betriebsflächen, auf denen **keine Gefahr besteht**, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen aus dem

Entlade- und Verladebereich kommt (bspw. PKW-Stellplätze), ist die Herstellung aus **wasserdurchlässigen Belägen** oder **wassergebundenen Decken** (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.), zulässig. Diese Flächen sind entwässerungstechnisch durch bauliche Maßnahmen (Gefälle, Schwellen etc.) von den oben genannten Flächen zu trennen. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Flächen auf denen keine Gefahr zu Verschleppung und Verunreinigung besteht hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A10.3 Insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insektenarten.

A10.4 Vogelkollisionsschutz

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag. Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und vermeidet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

A10.5 Schutz von Kleintieren

Die Festsetzung ist erforderlich, um Entwässerungseinrichtungen nicht zu Fallen für wandernde Kleintiere werden zu lassen. Sie ergänzt die artenschutzbezogenen Vermeidungsmaßnahmen und steht im Zusammenhang mit den Anforderungen an Einfriedungen.

A10.6 Dachbegrünung

Die **Wärmespeicherung** des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer **speichern Niederschlagswasser**, bringen einen Teil davon durch **Verdunstung** vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst **zeitverzögert** in die Kanalisation abfließen. Insgesamt dient die Dachbegrünung so der **Verminderung** von **Oberflächenabflüssen**, dem **Regenwasserrückhalt** und der **Regenwasserverdunstung**, der **Gebietsdurchgrünung**, der **Verbesserung des Siedlungsklimas**, der **Vermeidung von Hitzeinseln** sowie der **Biodiversität**. Daher wird festgesetzt, mindestens 55 % der Fläche der Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die eine Dachneigung zwischen 0°-10° aufweisen, mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten dauerhaft mit einer extensiven / intensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend zu begrünen. Vorgaben zu Durchwurzelungsschutz, Dachsubstraten und Düngung dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser vor dem Eintrag von Schadstoffen und überhöhten Phosphoreinträgen.

A10.7 Dachdeckung

Die Beschränkung unbeschichteter Metalleindeckungen dient dem vorsorgenden Boden- und Gewässerschutz, der im Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) besonderes

Gewicht hat. Sie ist erforderlich, um den Eintrag abgeschwemmter Schwermetalle in Boden und Grundwasser zu begrenzen und ist verhältnismäßig, da übliche, gleichwertige Materialien und beschichtete Ausführungen zur Verfügung stehen.

A11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte dienen der langfristigen **Sicherung** der bestehenden und geplanten **Leitungsinfrastruktur**. Hierbei wird sowohl der bestehende Verlauf als auch etwaige Verlegungen (Wasserleitung) berücksichtigt. Zu beachten hierbei ist jedoch, dass über den Bebauungsplan lediglich die Flächenvorhaltung stattfindet. Die eigentliche Bestellung von Rechten oder ähnliches, ist in nachgelagerten Verfahren zu behandeln.

A12 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet **SO₁** sind die geplanten Stellplatzanlagen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überdecken, sodass ein wesentlicher Beitrag zur **Stromversorgung** u.a. im Plangebiet und zum **Klimaschutz** geleistet werden kann. Zugleich wird so die Fläche des **SO₁** möglichst effizient genutzt.

A13 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Der Standort ist durch den Verkehrslärm der L 1141 und der DB-Strecke 4080 vorbelastet. Indem der Bebauungsplan an diesen Standort gewerbliche und industrielle Nutzungen mit potenziell schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen heranführt, begründet er selbst einen Immissionskonflikt. Nach dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung ist dieser Konflikt so weit wie möglich auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen und darf dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren nur insoweit überlassen werden, als seine Bewältigung dort gesichert ist. Da eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen im Sinne des

Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) an dem allseitig von Verkehrswegen umgebenen Standort nicht erreichbar ist, sind bauliche und technische Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Vorrangig war zu prüfen, ob der Schutz durch aktive Maßnahmen erreicht werden kann, weil diese den Lärm an der Quelle mindern und die geschützte Nutzung nicht beschränken. Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand scheiden hier aus, weil der maßgebliche Verkehrslärm aus mehreren Richtungen einwirkt und eine wirksame Abschirmung nur mit städtebaulich und wirtschaftlich unvertretbaren Höhen und Längen zu erreichen wäre. Zugleich böte eine solche Abschirmung keinen Schutz vor dem gebietseigenen Gewerbelärm, dessen Verträglichkeit gesondert über die Emissionskontingentierung (A1.5) gesichert wird. Auch eine erzwungene Riegelbebauung entlang der belasteten Ränder wurde verworfen, da sie die Baufelder und die betriebliche Flexibilität in einer dem Planungsziel widersprechenden Weise vorbestimmen würde. Der Rückgriff auf Grundrissorientierung und passiven Schallschutz ist deshalb nicht Ausdruck eines geringeren Schutzanspruchs, sondern die hier einzige zugleich wirksame und verhältnismäßige Lösung.

Bei der Bemessung des Schutzniveaus hat der Plangeber bewusst nicht auf die Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) abgestellt, die lediglich die Grenze der Gesundheitsgefährdung markiert, sondern auf das an den Grenzwerten der 16. BImSchV orientierte Niveau gesunder Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Für das Gewerbegebiet wurde zusätzlich ein Nachtschutz angesetzt, weil dort z. B. Beherbergungsbetriebe und damit Räume mit Schlafnutzung zulässig bleiben und der Schutz des Nachtschlafs ein eigenständig abwägungserheblicher Belang ist. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird nur so weit eingeschränkt, wie es der Immissionsschutz erfordert, und bleibt bei anderweitig nachgewiesener Einhaltung des Schutzniveaus unberührt.

Die passive Schallschutzfestsetzung sichert schließlich die Vollzugsfähigkeit auf der Genehmigungsebene, indem die maßgeblichen Außenlärmpegel als Lärmpegelbereiche in den Planzeichnungen der schalltechnischen Untersuchung (dort Pläne 9 und 10) vorgegeben werden und die weitere Konkretisierung der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 folgt. Der verbleibende, gebäude- und nutzungsabhängige Einzelnachweis kann dem Genehmigungsverfahren überlassen werden, weil die Lösung dort durch die getroffenen Festsetzungen der Höhe nach vorgezeichnet ist. Dem Konfliktbewältigungsgebot wird damit auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen, ohne die zulässige Nutzung über das städtebaulich erforderliche Maß hinaus zu beschränken. Auf die weiteren Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung der Modus Consult, Karlsruhe, Juli 2026 wird verwiesen.

A14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A14.1 Allgemeine Anforderungen an Gehölzpflanzungen

Bäume in befestigten Flächen finden nur eingeschränkte Wuchsbedingungen vor. Ohne ausreichend bemessenen, durchwurzelbaren und leitungsfreien Wurzelraum gehen sie vorzeitig ab, sodass die mit der Anpflanzung verfolgten Ziele der

Durchgrünung, Klimaanpassung und Gestaltung des öffentlichen Raums verfehlt würden. Die festgesetzten Mindestvolumina und die Anforderungen an spartenfreie Pflanzflächen und geeignetes Substrat sichern daher die dauerhafte Vitalität der Bäume und vermeiden zugleich Konflikte mit der technischen Infrastruktur.

A14.2 Pflanzbindung

Die Festsetzung dient dem Schutz bestehender Bäume und der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze verbessern das lokale Klima und die Lufthygiene und vermeiden Eingriffe in den Naturhaushalt. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A14.3 Pflanzverpflichtungen pv1 bis pv14

Die flächenbezogenen Pflanzverpflichtungen ordnen den einzelnen Teilbereichen jeweils eine bestimmte **grünordnerische Funktion** zu und sind hierfür erforderlich: Baum- und Straßenbegleitpflanzungen (pv1, pv2) **gliedern** und **begrünen** den **Straßenraum** und **verbessern** das **Kleinklima**; die Begrünung unbebauter und von Stellplätzen geprägter Flächen (pv3, pv4) **mindert Versiegelungsfolgen, Aufheizung** und **Eingriff** und erhält **Boden-** und **Wasserhaushaltsfunktionen**. Die übrigen Festsetzungen (pv5–pv13) entwickeln artenreiche Wiesen, Säume und Gehölzbestände bzw. begrünen Sonderflächen (Wasserhochbehälter, Leitungstrasse, Regenrückhaltung, Sondergebiete) und sichern die **Eingrünung** und **Biotopvernetzung** am **Ortsrand**. In ihrer Gesamtheit setzen sie die **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichserfordernisse** aus **Umweltbericht** und **artenschutzrechtlicher Prüfung** um.

A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der **Erschließungssicherung** des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

A16 Bedingte Festsetzungen

Die bedingte Festsetzung stellt sicher, dass der bestehende **Leitungsverlauf** der Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung und die Stromleitung der Netze BW solange **erhalten** bleibt, bis eine Verlegung stattgefunden hat. Erst dann gelten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Bebaubarkeit der jeweiligen Fläche.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachneigung

Aus gestalterischen Gründen sollen die zukünftigen Gebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächer errichtet werden. Diese können somit optimal **begrünt** und mit Anlagen zur Nutzung solarer **Strahlungsenergie** genutzt werden.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr **ortsbildprägend**, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Lichtwerbungen sind aufgrund der direkten Nähe zur freien Landschaft und der damit verbundenen starken **Beeinträchtigung** von **Fauna** und **Flora** für das Gebiet nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Stützmauern

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können Stützmauern zur **Stabilisierung** der **Geländeoberflächen** erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich **gestalterisch** in das Gebiet **einfügen**. Da große Gewerbebauten meist großflächige plane Grundstücke benötigen, können stellenweise hohe Stützmauerhöhen erreicht werden. Eine Staffelung und Unterbrechung der Höhenentwicklung ist notwendig, damit keine negativen Auswirkungen auf das Straßenbild entstehen

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der **äußeren** und **inneren Präsentation** des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das **Sicherheitsbedürfnis** der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Der vorgeschriebene Abstand zum Boden sichert die Durchlässigkeit für Kleintiere.

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erwirbt die Flächen im Auftrag des Zweckverbandes „Laiblinger Weg“.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Schwieberdingen, den xx.xx.xxxx

.....

Stefan Benker,

Verbandsvorsitzender des Zweckverbandes Laiblinger Weg