

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Weitmarswiesen II“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1 Grundlagen	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Lage, Bestand	3
1.3 Geltungsbereich und Größe	3
1.4 Örtliche und überörtliche Planungen	4
1.5 Schutzgebiete	5
1.6 Denkmalschutz	5
2 Planung	7
2.1 Ziele und Zweck	7
2.2 Bedarf	7
2.3 Alternativen	8
2.4 Flächenbilanz	8
2.5 Kosten, Finanzierung	8
2.6 Erschließung	8
2.7 Bodenordnung	8
3 Auswirkungen	9
3.1 Flächenverbrauch	9
3.2 Landwirtschaft	9
3.3 Immissionen / Emissionen	9
3.4 Verkehr	9
3.5 Hochwasser / Starkregenereignisse	10
3.6 Starkregenereignisse	10
3.7 Klima	11
3.8 Umwelt	11
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise	14
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5 Stellplätze und Garagen	15
4.6 Nebenanlagen	16
4.7 Öffentliche Verkehrsflächen	16
4.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	17
5 Örtliche Bauvorschriften	19
5.1 Werbeanlagen	19
5.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	19
5.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	19
6 Anlagen	
6.1 Umweltbericht, Annette Titze, Hohenstadt / Alb – Stand 01.06.2026	
6.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Annette Titze, Hohenstadt / Alb – Stand März 2025	

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen selbständigen Angebotsbebauungsplan, welcher im Regel- / Normalverfahren aufgestellt wird.

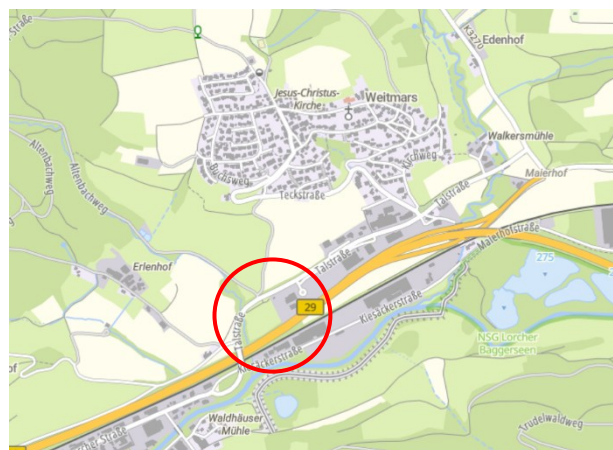
Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weitmars zwischen der K 3313 „Talstraße“ im Norden und der B 29 im Süden. Es schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Weitmarswiesen“ an und verlängert dies nach Westen. Im Westen schließt die freie Feldlage mit den üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen (Grünland) an. Im Norden über der Talstraße gelegen befinden sich ebenfalls ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden über der B 29 weitere Gewerbebetriebe.

Das aktuelle Plangebiet überschneidet sich im Randbereich mit dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weitmarswiesen“ aus dem Jahre 1999, da dieser Plan im Randbereich so geändert werden soll, dass eine große zusammenhängende Gewerbefläche für die Betriebserweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes entsteht. Die neu einbezogenen Teile sind landwirtschaftlich als Grünland genutzt, beachtliche Anpflanzungen sind keine vorhanden.



Übersichtsplan Lorch - Weitmars
Quelle: Geoportal BW, Stand Oktober 2025

Das Plangebiet ist von Nordwest nach Südost geneigt und fällt von rund 283 m ü. NHN auf ca. 279 m ü. NHN um 4 Höhenmeter ab.

1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemeinde Lorch, Gemarkung Waldhausen, Flur 2 - Weitmars (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 371, 372/2, 372/3

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

1.4.1 Bebauungspläne

[illegible]

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

1.4.3 Raumordnung

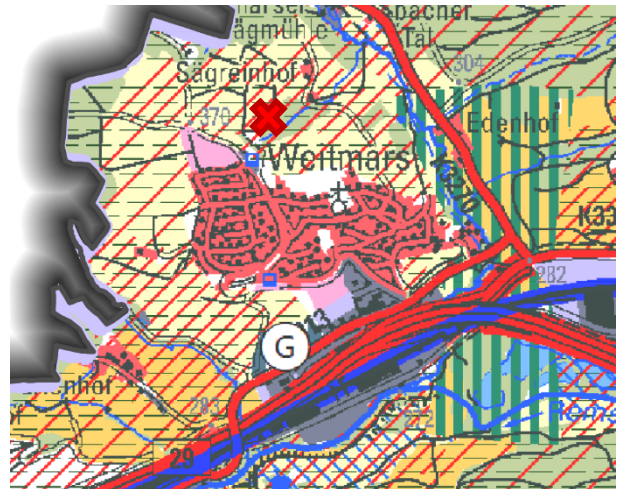
Die Stadt Lorch ist im Regionalplan 2035 als Randzone dem Verdichtungsraum Stuttgart und dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd zugeordnet. Die Stadt Lorch ist zudem als Unterzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen (B 29). Dazu ist die Stadt Lorch als Siedlungsbereich festgelegt, in dem sich eine verstärkte Siedlungstätigkeit vollziehen soll.

Als Verdichtungsziele für Wohnbebauungen sieht der Regionalplan für Unterzentren an den Entwicklungsachsen in der Randzone um den Verdichtungsraum eine Bruttowohndichte von 55 Einwohner je Hektar (EW/ha) vor.

Lorch verfügt u.a. durch die Bundesstraße 29 und 2 Bahnhalte der Remsbahn (Lorch und Waldhausen) über eine hervorragende Verkehrsanbindung und wird ihrer zugewiesenen Rolle durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Ärzte, Nahversorgung, Gewerbe, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.) vollumfänglich gerecht und ist daher für eine bauliche Entwicklung bestens gerüstet.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes für eine Erweiterungsfläche eines dort ortsansässigen Betriebes entspricht somit vollumfänglich den Zielen der Regionalplanung

Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.



Raumnutzungskarte Regionalplan 2035,
Quelle: Region Ostwürttemberg

1.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

1.5.1 Überschwemmungsgebiete (HQ 100) / Hochwasserrisikogebiete (HQ extrem)

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete sind von dieser Planung nicht betroffen.

1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.7 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

„Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden/Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.“

1.8 Altlasten / Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung ist der konkrete Wunsch und Bedarf des angrenzenden Gewerbebetriebes (Fa. Hortus GmbH & Co KG) zur Betriebserweiterung nach Westen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine zweckorientierte, gewerbliche Bebauung zur Erweiterung des benachbarten Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes sowie des Klimas in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 Bedarf

Der Bedarf ist durch den konkreten Erweiterungswunsch des dort ansässigen örtlichen Unternehmers vorhanden. Dieser ist in seiner baulichen Entwicklung auf dem bisherigen Betriebsareal an die Grenzen gestoßen, so dass nur durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes eine entsprechende Erweiterungsoptionen für den Betrieb entstehen kann.

Eine Aufrechterhaltung bzw. der Ausbau von örtlichen Gewerbebetrieben und die Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien oder Gewerbetreibenden eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

2.3 Alternativen

Städtebauliche und kommunalpolitische Zielsetzung ist, Gewerbe- bzw. gewerbeähnliche Flächen in den Ortsteilen möglichst zu konzentrieren und von Wohnnutzungen zu trennen, um so gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen zwischen diesen von vornherein entgegenwirken zu können.

Aus diesem Grunde bietet sich nur die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes am bestehenden Betriebssitz an.

Eine Erweiterung an einem anderen Standort ist in Bezug auf die betrieblichen Abläufe nicht zielführend.

Alternative Erweiterungen nach Norden (K 3313) / Süden (B 29) oder Osten (andere Gewerbebetriebe) sind aufgrund der benachbarten Straßen / Betriebe nicht möglich.

Daher ist die Nachverdichtung am bestehenden Standort nach Westen alternativlos.

2.4 Flächenbilanz

2.4.1 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 30 m ²	=	1 %
zusätzliche / neue Verkehrsfläche	0 m ²	=	0 %
bestehende Baufläche GE	ca. 910 m ²	=	22 %
zusätzliche Baufläche GE	ca. 3.110 m ²	=	77 %
Grünflächen	0 m ²	=	0 %
 Gesamtfläche	 ca. 4.050 m ²	 =	 100 %

2.5 Kosten, Finanzierung

2.5.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

2.6 Erschließung

Kommunale Änderungen oder Erweiterungen der Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen, da alle Baugrundstücke über die vorhandenen Anlagen ausreichend erschlossen sind.

2.7 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke groß und gut geformt sind und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan explizit nachgekommen, da es sich um eine bedarfsorientierte Erweiterung im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsareal handelt, für die keine zusätzlichen Erschließungsflächen (Straßen etc.) benötigt werden.

3.2 Landwirtschaft

Die hier überplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Alternative, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände stehen nicht zur Verfügung.

3.3 Immissionen / Emissionen

Das Gebiet liegt zwischen zwei stark frequentierten Straßen (B 29 und K 3313). In der Nachbarschaft (Osten + Süden) sind auch nur Gewerbebetriebe vorhanden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Weitmars ist knapp 400 m entfernt, so dass keine nennenswerten Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten, da nach der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verpflichtend eingeführt wurde und damit bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten ist.

3.4 Verkehr

Alle Grundstücke im Gebiet sind über die vorhandenen Verkehrsfläche ausreichend erschlossen und sind direkt durch die K 3313 erschlossen und an die B 29 angebunden, so dass kein Verkehr aus dem Gewerbegebiet durch den Ort oder zwingend an beachtlichen Wohnbebauungen vorbeigeleitet werden muss.

Kommunale Nach- oder Neuerschließungen sind auch nicht vorgesehen.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten.

3.5 Hochwasser / Starkregenereignisse

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren wird das Gebiet zukünftig mit Zisternen ausgestattet und Dachbegrünungen empfohlen, bei dem ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser separat gesammelt, abgeleitet und gepuffert oder verdunstet wird.

Dazu sind ergänzend Befestigungen für nicht direkt gewerblich genutzte Flächen (PKW-Stellplätze + Zufahrten etc.) auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zukünftig mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Auf den Baugrundstücken sind zukünftig bei Neubaumaßnahmen größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

3.6 Starkregenereignisse

Gemäß der Starkregengefahrenkarte besteht am westlichen Gebietsrand ein Risiko, dass bei Starkregenereignissen eine mäßige Menge Oberflächenwasser von nördlich der Kreisstraße durch das Gebiet nach Süden und dann parallel zur B 29 zum Aitenbach westlich des Plangebietes abfließt.

Es ist daher konkret angedacht, außerhalb des Plangebietes an der bestehenden Zufahrt zur Kreisstraße, an welcher ggf. aktuell das Oberflächenwasser über die Kreisstraße ins Plangebiet abfließt, dieses zu fassen und in einem Graben oder Dole parallel zum oder im bestehenden Feldweg nach Westen dem Aitenbach direkt zukommen zu lassen.

Die hierfür benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lorch, so dass die Umsetzung grundstückstechnisch möglich und gesichert ist.

Durch die Maßnahme können auch die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Anschluss an das Plangebiet entlastet und entsprechende Durchnässungen nach Starkregenereignissen reduziert werden.

Eine großflächige oder umfangreiche Überflutungsgefahr besteht nicht, welche das Gebiet grundsätzlich gefährden könnte.

Ebenso hat die Umsetzung des Gebietes keine besonders schwerwiegenden Einflüsse auf den Regenwasserabfluss bei Starkregenereignissen, da die Hauptabflussachsen außerhalb des Geltungsbereichs an / auf der B 29 verlaufen.



Auszug Starkregengefahrenkarte, Stand März 2026
Quelle: <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/remis/>

Die Bebauungsplanfestsetzungen wurden zudem entsprechend so flexibel gehalten, dass die Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend Hochwasserangepasst ausgeführt werden können.

So wurden z.B. auf die Festlegung von verbindlichen Erdgeschossfußhöhen verzichtet. Damit können mögliche Gebäude entsprechend der Gefahrenlage problemlos hochwassergeschützt ausgeführt werden.

In den Hinweisen wird zudem auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen, um die baulichen Anlagen vor Schäden durch Hochwasser zu schützen.

Unter Anbetracht aller o.g. Maßnahmen und Vorgaben werden die Belange des internen und externen Hochwasserschutzes als ausreichend berücksichtigt und abgewogen erachtet.

3.7 Klima

Aufgrund der bestehenden großen Nutzungen und der in Summe eher mäßig ausfallenden Gebietserweiterung und der Lage am Ortsrand mit reichlich unverbauten Freiflächen sind keine beachtlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen empfohlen und wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

3.8 Umwelt

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.8.1 Ausgleich

Das ökologische Defizit wird vollständig durch interne Maßnahmen sowie durch die Anrechnung / Ankauf Ökopunkten aus einer externen Maßnahme ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

3.8.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt (siehe Anlage).

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

3.8.3 Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Gewerbebebauung in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der Neubeplanung bietet sich die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

4.1.2 *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Vergnügungsstätten

Die in der BauNVO genannten Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher an diesem nicht integrierten Standort unerwünscht und nicht zulässig.

Im Stadtgebiet sind genügend alternative und hierfür besser geeignete Standorte vorhanden.

4.1.3 Ausschluss von Betriebsarten

Einzelhandel

Um den regionalplanerischen Vorgaben und städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Bezug auf unerwünschte und schädliche Einzelhandelsagglomerationen wirkungsvoll zu entsprechen, soll zur Sicherung und des Fortbestandes der ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Nahversorgungsstruktur zusätzlicher Einzelhandel in diesem Gebiet wirksam eingeschränkt werden.

Der Verkauf von Erzeugnissen im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb soll erhalten bleiben um die Attraktivität des Gebietes, die Stärkung und Entwicklung für die ortsansässigen Betriebe sowie ein entsprechendes vielfältiges Warensortiment im Ort für die Nahversorgung gewährleisten zu können.

Darüber hinaus ist das Gebiet aufgrund seiner Lage, der Zufahrtsmöglichkeit sowie der Gebietsgröße und der Topographie für Einzelhandelsbetriebe eher unattraktiv, weshalb eine Regelung mit der Bindung an einen Handwerks- oder Gewerbebetrieb und der Maßgabe an eine untergeordnete Geschossflächengröße als ausreichend erachtet wird, um die städtebaulichen Ziele und regionalplanerischen Vorgaben wirksam erreichen bzw. entsprechen zu können.

Fremdwerbung

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen, welche keine direkte Bindung zu einem Betrieb im Gebiet selbst aufweisen.

Die Gemeinde verfolgt ein anspruchsvolles, hochwertige Gewerbegebiet mit einem ansprechenden Erscheinungsbild für ortsansässige Betriebe zu erhalten und fortzuentwickeln.

Fremdwerbeanlagen beschränken sich dagegen darauf, optisch möglichst aufzufallen, ohne jedoch an Ort und Stelle ein den geweckten Wünschen entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise zur Attraktivität des Gebietes oder zur Versorgung des Gemeindegebietes beizutragen.

Fremdwerbungen sind zudem aufgrund der direkten Lage an der B 29 sowie außerörtlichen Lage des Gewerbegebietes und der idyllischen Lage im ländlichen Raum städtebaulich unangemessen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf bzw. entwickelt diese entsprechend dem Bedarf / Nachverdichtungszielen fort.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Gewerbetreibenden eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Betriebsgelände zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe städtebaulich unerlässlich.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Empfehlung von 0,8 für Gewerbe- / Industriegebiete.

4.3 Bauweise

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt.

Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

Da hier überwiegende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

4.5 Stellplätze und Garagen

4.5.1 Stellplätze

Stellplätze sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

Eine städtebauliche Notwendigkeit diese weiter einzuschränken, wird nicht gesehen oder angestrebt.

4.5.2 Garagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen städtebaulich unerwünscht um ein harmonisches und einheitliches Landschaftsbild an dieser exponierten Stelle zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dementsprechend großzügig festgelegt.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlage als Gebäude sind städtebaulich gewollt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Diese wurden hierzu entsprechend großzügig festgelegt.

Durch den Mindestabstand von Nebenanlagen im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Hindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

4.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient grundsätzlich einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

4.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Baugrundstück ist ausreichend von der Talstraße aus erschlossen.

Zufahrten von der vierspurigen Bundesstraße 29 sind zur Aufrechterhaltung eines gefahr- und reibungslosen Verkehrsflusses sind daher unzulässig.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

Die Lage der Bäume und Sträucher im Lageplan sind nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich.

4.10.1 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperatur-extremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Fil-terung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswir-kung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

- c) zusätzlicher Nutzen:
 - Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
 - Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
 - Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich
- d) mögliche Nachteile:
 - erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
 - geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
 - Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
 - erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.
Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.
Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.
Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

5.2.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Durch die Vorgabe eines Mindestabstandes von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen u.a. auch Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer reduziert werden.
Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

5.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bei Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf,

als er natürlicher Weise abfließen würde, ist ein entsprechendes Zisternenvolumen von mit einem entsprechendem Drosselabfluss umzusetzen.

Alternativ können auf Nachweis auch andere technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Abflussmenge umgesetzt werden, welche im Endergebnis ein vergleichbares Ergebnis erreichen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.09.2026 zugrunde.

Lorch, den 28.09.2026

Marita Funk, Bürgermeisterin