Gemeinde Warthausen
Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Schachen II“ in Birkenhard

BEGRÜNDUNG

Entwurfsbeschluss zur Satzung

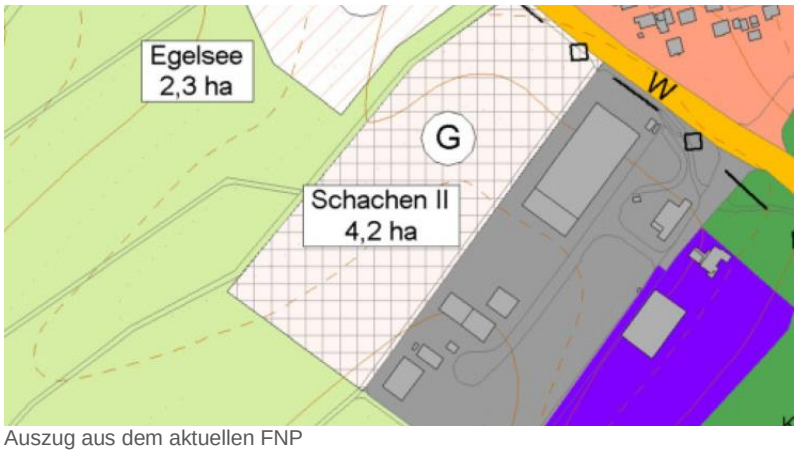
Planstand : 10.09.2026

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warthausen im Teilort Birkenhard.



Auszug aus dem aktuellen FNP

Die Abweichung der Fläche des Geltungsbereiches zur ausgewiesenen Fläche im FNP ist durch die Überlappungsbereiche mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schachen“ begründet.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gewerbegebiet „Schachen“ sind alle Parzellen verkauft und die Gemeinde Warthausen hat Anfragen von weiteren Gewerbetreibenden. Da die Gemeinde Warthausen keine sonstigen Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes anzubieten hat, möchte sie über die Ausweisung des Gewerbegebietes „Schachen II“ den Interessenten neue Flächen zugänglich machen und über die Ausweisung des Bebauungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.3 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestandsituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Birkenhard und schließt direkt an das Gewerbegebiet „Schachen“, nördlich an.
Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet Schachen über die Erweiterung der Straße „Im Schachen“. Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes überlappt den Geltungsbereich des Gewerbegebietes Schachen in den Bereichen Zufahrt und Böschungsflächen.

- Nördlich an das Plangebiet grenzt ein bestehender, landwirtschaftlich genutzter Feldweg.
- In Richtung Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Südlich grenzt der Geltungsbereich auf der gesamten Länge an das „GE Schachen“ an.
- Im Osten grenzt der Böschungsbereich der L273 (Aßmannshardter Straße) an den Geltungsbereich an. Der parallel zur L273 verlaufende Geh- und Radweg wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Anschlussbereich an das „GE Schachen“; im Vordergrund der bestehende Geh- und Radweg



Geh- und Radweg, Böschungsbereich und L273 auf der Ostseite des Geltungsbereiches



Überlappende Böschungsfläche zum „GE Schachen“



Überlappender Bereich zum „GE Schachen“. Hier ist die neue Zufahrt zum Gebiet geplant



Nördlicher Feldweg mit teilweise offenem Graben

Topographisch fällt das Plangebiet nach Norden von 591,00 müNN in Richtung Nordosten auf eine Höhe von ca. 584,00 müNN ab.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen.

- Konzeption für die Regenwasserretention
- Sicherstellung der Hochwassersicherheit für das Plangebiet bei Starkniederschlags-ereignissen
- Für das Plangebiet wurde die Kampfmittelfreiheit beim RP Stuttgart angefragt. Nach den Luftbildauswertungen sind keine weiteren Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich
- Beachtung eventueller Einschränkungen, resultierend aus den Artenschutzbetrachtungen, durch den nordwestlich angrenzenden Grünbereich / Biotop (siehe Umweltbericht)
- Bei den umliegenden Bebauungsplänen sind das direkt angrenzende Gewerbegebiet, allgemeine Wohngebiete und östlich der L273 ein reines Wohngebiet zu betrachten
- Durch die Nähe des Flugplatzes Biberach sind Höhenbeschränkungen für die Bebauung zu beachten

Es sind keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes betroffen.

1.5 Städtebauliches Konzept

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen vom „GE Schachen“.
Neben der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m innerhalb des Plangebietes zulässig. Mit dieser Höhe sind die erforderlichen

Höhenbeschränkungen, aufgrund der Beschränkungen durch den Flugplatz Biberach, immer eingehalten.
Für die Ausführung der Dachform sind keine Einschränkungen vorhanden.

Geplant ist, aufgrund des Lärmgutachtens, ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechenden Einschränkungen bezüglich der Lärmemissionen.
Zugelassen sind nicht störende Gewerbebetriebe inkl. ausnahmsweise, den Gewerbebetrieben zugehörige Betriebsleiterwohnungen. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.6 Konzept Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 16 % der Flächen mit als Grünflächen, größtenteils mit Pflanzbindung ausgewiesen.
Die Grünflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 4.200 m² Retentions-/Versickerungsbecken. Hierbei sind größtenteils bepflanzt Böschungen enthalten
- ca. 225 m² Verkehrsgrün (in den Wendebereichen)
- ca. 2.100 m² private Grünflächen die als Böschungsflächen mit Pflanzgeboten belegt sind
- ca. 740 m² öffentliche Böschungsflächen die als Grünflächen ausgeführt werden

Die Art der Umsetzung der Grünflächen sowie zusätzliche Auflagen zu nicht befestigten Gewerbeflächen gehen aus dem Umweltbericht hervor.

Für die privaten Grünflächen sind Wildsträucher aus der im Umweltbericht vorgegebenen Pflanzliste zu wählen:

M1:
Pflanzliste: Wildsträucher: (Str 2 x v, 60-100)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonivera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Maßgebend für die Pflanzbindungen ist der Umweltbericht (Umweltbericht mit Eingriffsregelung „Tanja Irg, Umweltkonzept“ vom 15.01.2026).

1.7 Lärmschutz

Durch die angrenzenden, vorhandenen Baugebiete (ein reines Wohngebiet) sind schalltechnische Einschränkungen für das geplante GE Schachen II vorhanden. Die Ausweisung ist nur als eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig.
Durch die Festsetzung des “immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel“ ist es den Firmen möglich, über eine günstige Verteilung und Anordnung der Schallquellen auf dem Gelände, höhere Emissionen erreichen zu können, ohne dass sich dies negativ auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld auswirkt. Dieser Anteil der Immissionen auf die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld, welcher direkt der Anlage zuzuordnen ist, ist für die Beurteilung relevant - nicht jedoch die Höhe der Emissionen der Anlage.

Die ermittelten Schallleistungen der Teilflächen werden als Emissionskontingent LEK (xx dB(A)/m2) im textlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Der am stärksten betroffene Immissionsort bestimmt die Höhe der Emissionskontingente. Nun kann es möglich werden, dass aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, möglicherweise an anderen Immissionsorten Pegelwerte unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Hier kommen die sogenannten Zusatzkontingente ins Spiel, welche für diese Immissionsorte vergeben werden können, um auch hier eine optimale Ausnutzung der maximalen Immissionswerte zu erreichen. Aus dem beiliegenden „Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Schachen II“ „ (Loos & Partner, 20.05.2026) können alle Details zu den Einzelflächen entnommen werden. Diese sind verbindlich einzuhalten.

1.8 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die schon vorhandene Straße „Im Schachen“ durch das Gewerbegebiet Schachen.
Die Zufahrtsstraße ist mit einer Bruttobreite von 7 m mit angebautem Gehweg (2 m) geplant.
Innerhalb des Plangebietes sind 2 Wendebereiche geplant.
Die EFH-Höhen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen orientieren sich an der groben Straßenplanung für das Gebiet. Insgesamt liegt das Gebiet ca. 1 m höher als das GE Schachen.
Geplant ist außerdem, dass die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches grob, in Anlehnung an die Straßenplanung, modelliert wird. Der Oberflächenabschluss wird mit einer dünnen Humusschicht erfolgen.
Die Gesamtfläche neigt sich nach Westen zum geplanten Retentions-Versickerungsbecken.

Geplant ist auch ein untergeordneter Straßenanschluss nach Norden. Über diesen Weg ist dann eine Anbindung an den angrenzenden Feldweg vorhanden. Dieser Weg kann als Notzufahrt und für Fußgänger als Durchgang zum Radweg und späteren Gebiet Egelsee genutzt werden.

Entwässerungssystem

Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser geplant.

Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwasser wird in Richtung GE Schachen, in den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.
Geplant ist, dass eine Entwässerung von Untergeschossen im freien Gefälle nicht möglich ist. Untergeschosse müssen auf das Anschlussniveau gepumpt werden.
Vom GE Schachen aus erfolgt eine Weiterleitung über das Ortsnetz von Birkenhard über Warthausen zur Verbandskläranlage des AZV-Riß in Warthausen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes im betrachteten Bereich des Retentions-/Versickerungsbeckens wurde eine Baugrunderkundung ausgeführt. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt, dass im Bereich der geplanten Retentionsfläche keine Versickerung möglich ist (k_f-Wert < $1x10^{-7}$ m/s). Geplant ist, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über ein Retentions-Versickerungsbecken zu leiten. Hier wird über eine belebte Bodenzone das Wasser gereinigt, bevor es über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Neuweihergraben eingeleitet wird.
Im Bebauungsplan werden, um den Oberflächenwasserabfluss möglichst zu minimieren, Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Straßenbereichen keine Tiefpunkte geplant. Bei Starkniederschlagsereignissen kann das anfallende Oberflächenwasser über den östlichen Wendebereich und eine von der Bebauung freizuhaltende Flutmulde in das Retentions-/Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Rohrleitungssystems des GE Schachen.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut. Um die Beleuchtung möglichst insektenfreundlich zu gestalten, sollte die Lichttemperatur < 3.000 Kelvin betragen. Vor der Umsetzung der Straßenbeleuchtung werden die entsprechenden Beleuchtungspunkte mit der Gemeinde zusammen festgelegt.

Sonstige Versorger

Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung, zu gegebenem Zeitpunkt, mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

Fußweg / Wirtschaftsweg

Geplant ist, nach Norden eine Fußwegverbindung mit einer Breite von 4 m auszuführen. Diese kann auch als Notzufahrt / Feuerwehrzufahrt genutzt werden.

1.9 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Der Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag für das Plangebiet wird von Frau Irg gefertigt.

Tanja Irg - umweltkonzept
Diplom Biologin
Schützenstraße 17
88477 Schwendi

1.10 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Beim Gebiet handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsleiterwohnungen.

Für die Dachformen sind keine Vorgaben im Bebauungsplan enthalten.

Dachaufbauten in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen dürfen Dächer eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Für Garagen sind in allen Bereichen auch begrünte Flachdächer zugelassen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen vom 23.09.1997 / 06.10.1997.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind im Plan vorgegeben. Sie orientieren sich neben den geplanten Straßenhöhen (Planungshöhen).

1.11 Sonstiges

Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich der Flugplatz Biberach. Das geplante Gebiet liegt in der Einflugschneise; Lärmemissionen müssen geduldet werden.
Die Duldung von Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft müssen ebenfalls geduldet werden.

Warthausen, 10.09.2026

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Warthausen, ...

.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)