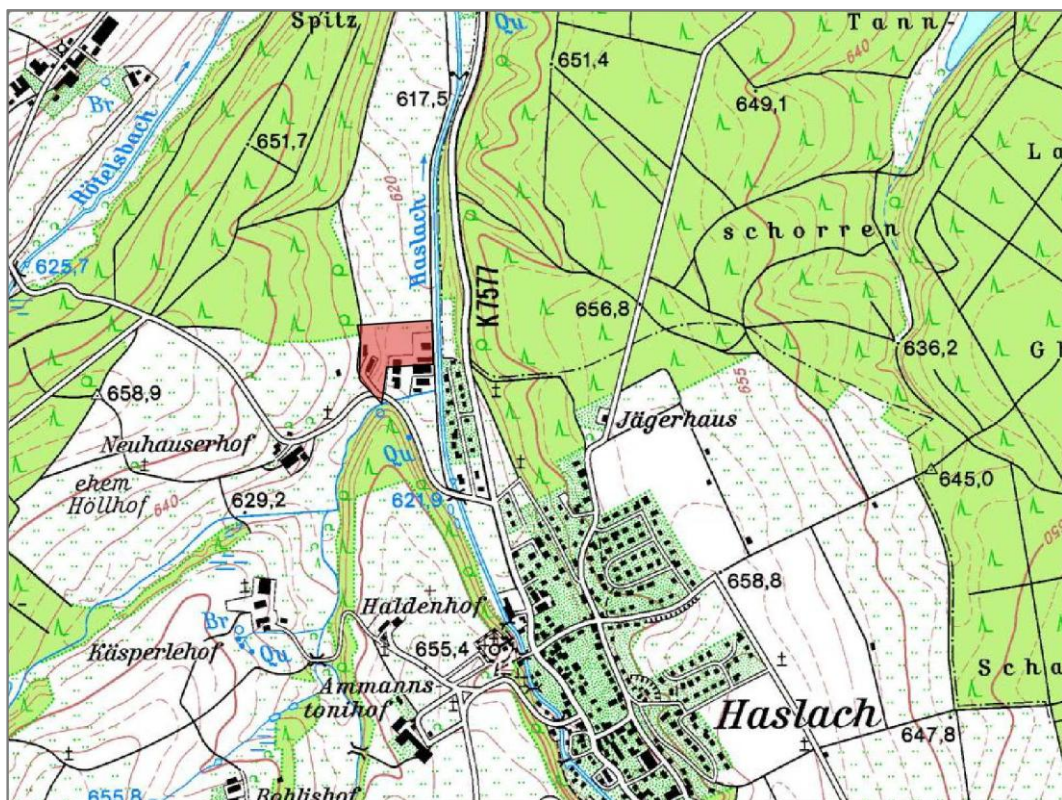


Gemeinde Rot an der Rot

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Mühlwiesen 2", Ortsteil Haslach

Vorentwurf | Fassung vom 23.02.2026

- A. Satzung (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Mühlwiesen 2", Ortsteil Haslach
Vorentwurf | Fassung vom 23.02.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rot an der Rot
Klosterhof 14
88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395 9405-0
Telefax: 08395 9405-99
E-Mail: rathaus@rot.de
Web: www.rot.de



Vertreten durch: Bürgermeister Andreas Maaß

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandering - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den

Christian Wandering
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	12
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	17
1	Präambel	17
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	19
C	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Übergeordnete fachliche Vorgaben	22
3	Begründung der Festsetzungen	30
4	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	32
5	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	33
6	Flächenstatistik	35

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücknummern 36/1-2, 36/8-9, 37, 37/1-4, und 38, Gemarkung Haslach, bei einer Fläche von ca. 1,96 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite x bis xx) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeister Andreas Maaß

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ der Gemeinde Rot an der Rot tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeister Andreas Maaß

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Elektroladestationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen, ausgenommen betriebseigene Tankstellen
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie
- Bordellbetriebe
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind (max. 50% der Geschossfläche), und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche aufweisen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GFZ 1,6

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

hier: 1,6

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
+ 0,5 m

maximal zulässige OK-Rohfußboden (ROK)

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,5 m über Fahrbahn

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der Fahrbahn liegen.

Der Höhenbezugspunkt für die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweiligen Gebäude ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

DH_{max} =
12,0m

maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 12,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die zulässigen Dachhöhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude oder Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

**Garagen,
Nebenanlagen
und nicht-
überdachte
Stellplätze**

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



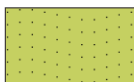
Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



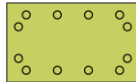
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Eine Versickerung und Maßnahmen zum Hangwasserschutz sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

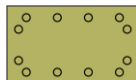
Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten.

In dem 5,0m breiten Bereich der Grünfläche sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden. Der übrige Bereich ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Eine Versickerung und Maßnahmen zum Hangwasserschutz sind zulässig.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. 3.2). Es ist zertifiziertes gebietseigenes Pflanz- und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. dem Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten.

Auf mindestens 25% der Fläche sind Sträucher und Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Der übrige Bereich ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Eine Versickerung und Maßnahmen zum Hangwasserschutz sind zulässig.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. 3.2). Es ist zertifiziertes gebietseigenes Pflanz- und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. dem Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland zu verwenden.

(s. Planzeichnung)

**Private
Grundstücke**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum oder 5 Sträucher aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

2.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach §9 Abs. 1 BauGB

Mit Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes inklusive allen zugehörigen Erschließungsmaßnahmen ergibt sich (nach derzeitigem Kenntnisstand und vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde) ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 80.633 Ökopunkten (ermittelt nach den fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg).

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf in Ökopunkten (gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)

Ökopunkte	Boden	Biotope	Gesamt
Bestand	43.382	71.544	114.926
Planung	11.896	22.397	34.293
Summe	-31.486	-49.147	-80.633

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ bereits umgesetzte Maßnahmen zugeordnet und über das Ökokonto der Gemeinde Rot an der Rot, vorbehaltlich der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde Biberach, zugeordnet. Des Weiteren kann ein Teil der Punkte über einen Oberbodenauftrag auf geeigneten Flächen erfolgen.

2.7 Artenschutz

V1 – insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, ist die künstliche nächtliche Beleuchtung während der Bauzeit und nach Fertigstellung des Baugebietes insektenfreundlich zu gestalten und auf das mindestens erforderliche Maß zu begrenzen. Die verwendeten Leuchtmittel dürfen eine Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin nicht übersteigen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird. Mittels Zeit- oder Sensorsteuerung und Dimmfunktion ist die Beleuchtungsdauer und -stärke auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zudem sind ausschließlich staubdichte Leuchtengehäuse (IP Schutzklasse 6) zu verwenden. Eine direkte Beleuchtung des Waldgebietes ist nicht zulässig.

2.8 Sonstige Festsetzungen

↗ 10,00 ↘

Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Niederschlags- wasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.



Potentielle Fließwege bei Starkregen (extrem)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

potentielle Fließwege / überschwemmungsgefährdete Fläche bei extremen Starkregenereignissen gemäß der gemeindlichen Starkregengefahrenkarten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Bereiche ist durch die Ergreifung entsprechender Maßnahmen wie z.B. Retentionsflächen oder Geländemulden, Sorge dafür zu tragen, dass die Fließwege nicht zum Nachteil eines benachbarten Grundstücks verändert werden.

Ferner sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten:

- Gebäude sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten (dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- Zugänge und Öffnungen wie Lichtschächte etc. sowie Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an extreme Starkregenereignisse angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, über den bekannten Überflutungstiefen zu errichten.

Bodenver- siegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

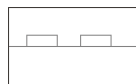
wassergefährdende Stoffe

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Bestandsgebäude, Abbruch

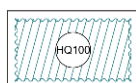


Gehölzpflanzung/Hecke, Bestand

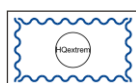


Fliessgewässer

3.2 Nachrichtliche Übernahmen



Überschwemmungsfläche HQ100



Überschwemmungsfläche HQextrem



Potentielle Fließwege bei Starkregen (extrem), außerhalb Geltungsbereich



30m - Waldabstand



5m - Gewässerrand

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu pflanzen (§ 40 BNatSchG).

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

3.4 Sonstige Hinweise

Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Maßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.
Brandschutz	Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.
Bodenschutz	Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgetragen und auf geeignete Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Archäologische
Funde, Boden-
denkmäler**

Sollten bei Erarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Hangwasser/
Starkregen**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

**Landwirtschaft-
liche Emissionen**

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

**Plangenaugigkeit/
Regelwerke**

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der

Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot am __.__.____ zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücknummern 36/1-2, 36/8-9, 37, 37/1-4, und 38, Gemarkung Haslach, bei einer Fläche von ca. 1,96 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“, bestehend aus den textlichen Vorschriften und der Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeister Andreas Maaß

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ der Gemeinde Rot an der Rot treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeister Andreas Maaß

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/WD/
Shed/PD/FD

zulässige Dachformen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Sattel- Walm-, Shed-, Pult- und Flachdach

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-45°

Dachneigung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: 0 - 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Einfriedungen/ Sichtschutzzäune

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Sockelmauern sind generell unzulässig.

Bei den Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,2 m einzuhalten

Geländemodellierungen	gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstücks abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.
Stützmauern	gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,2 m. Reicht dies nicht aus, sind die Stützmauern abgestuft auszuführen, wobei die Breite des Rücksprungs mindestens 1,0 m betragen muss.
Werbeanlagen	gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante bzw. Attika sein und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten und in Summe 10% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (einschließlich Fahnenmasten) sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Unzulässig sind: • Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika • Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
Erforderliche Stellplätze	gem. § 74 Abs. 2 LBO Es gelten die entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

1.1 Ziele

In seiner Sitzung am 25.03.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Mühlwiesen 2“ beschlossen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das Ziel, den im Ortsteil Haslach ansässigen Betrieben Flächen für eine zukunftsfähige Entwicklung zur Verfügung zu stellen und so Arbeitsplätze zu sichern. Vor diesem Hintergrund sieht es die Gemeinde als erforderlich an, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Gewerbegebietes zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 36/1-2, 36/8-9, 37, 37/1-4, und 38, Gemarkung Haslach, bei einer Fläche von ca. 1,96 ha.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Haslach und grenzt an ein bestehendes, kleines Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlwiesen“). Nördlich der Fläche schließt das Landschaftsschutzgebiet Iller-Rottal an, östlich verläuft die Haslach. Im Nordwesten liegt eine Waldfläche (s. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle: LUBW) (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst zum einen eine unbebaute Fläche, welche dem Außenbereich zuzuordnen ist (Grundstück mit der Flurnummer 38 im Norden). Zum anderen wird das Grundstück des sog. „Heimatglücks“ (Flurnummer 36/2), auf welchem sich bis vor Kurzem eine 1948 errichtete Flüchtlingsunterkunft befand, sowie die angrenzende Flurnummer 36/8 mit in den Bebauungsplan einbezogen. Die bisher rechtskräftige Abrundungssatzung für diesen Bereich tritt dabei außer Kraft. Ferner werden die Flurnummern 37 (Teilfläche des „Neuhauser Wegs“) sowie 37/1-4 mit überplant. Bei den Grundstücken 37/1-4 handelt es sich um bereits bebaute Gewerbegrundstücke, welche planungsrechtlich bisher dem sog. „Innenbereich“ zuzuordnen und somit gem. §34 BauGB bebaubar sind. Um eine homogene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sieht die Gemeinde es hier erforderlich an, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und diese Flächen mit in den Bebauungsplan einzubeziehen.

1.3 Planungsalternativen

Dem Bebauungsplanverfahren vorangegangen ist bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich (4. Änderung, vom Landratsamt genehmigt mit Bescheid am mit Bescheid vom 15.01.2024). Im Rahmen dieses Verfahrens wurden im gesamten Gemeindegebiet potenzielle Gewerbestandorte geprüft. Dabei erwies sich die gegenständliche Fläche als nahezu einzige Option für eine kurz- bis mittelfristige gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Haslach.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt wird.

2 Übergeordnete fachliche Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm mit Blick auf die vorliegende Planung:

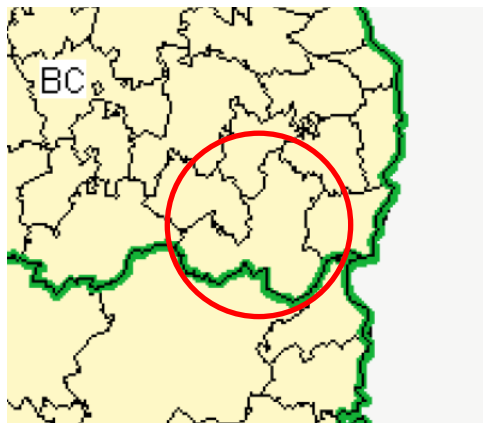
- | | |
|---|--|
| 1. Leitbild der räumlichen Entwicklung | <p>1.1 (G) Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.</p> <p>1.2 (G) In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine</p> |
|---|--|

wohnnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung sind zu berücksichtigen.

1.5 (G) Das Land als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorbehaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

2.1.1 Raumkategorien

Gemäß der Darstellung des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (2002) wird die Gemeinde Rot an der Rot dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet (s. Auszug aus Karte 1: „Zu 2.1.1 Raumkategorien“)



2.4 Ländlicher Raum

2.4.1 (G) Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

2.4.3 (G) Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.2 (G) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbefläche, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindung, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.5.5 (G) Im Ländlichen Raum ist darauf hinzuwirken, dass die Zentralen Orte durch Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

6.3 Räume mit Strukturschwäche

6.3.1 (G) Die Räume mit Strukturschwächen in der jeweils gültigen Abgrenzung sollen so gefördert werden, dass sie aus eigener Kraft ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Gleichzeitig sollen durch Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung der Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Ausbau des Nahverkehrs, erweiterte Angebote an Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen die Entwicklungsreserven in diesen Räumen mobilisiert werden.

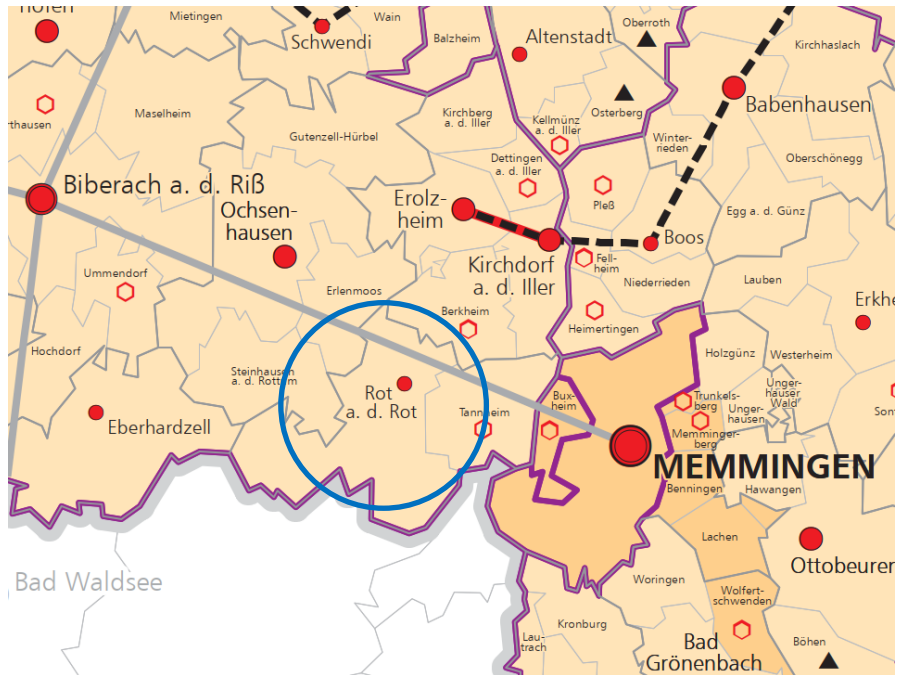
6.3.2 (G) In den Räumen mit Strukturschwächen soll insbesondere die gewerbliche Wirtschaft gefördert werden. Maßnahmen der der Wirtschaftsförderung sollen durch strukturpolitisch sinnvolle Einrichtungen und Projekte im Rahmen der Infrastrukturförderung ergänzt werden.

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (2002) und trägt mit Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets wird der Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Rot an der Rot gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Ferner erfolgt die zukünftige Bebauung in Anschluss an den bereits bestehenden Siedlungskörper am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Haslach. Die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets entspricht damit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (Gesamtfortschreibung 2024)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Donau-Iller folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- | | |
|------------------------|---|
| A II 2 Ländlicher Raum | <p>G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.</p> <p>G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.</p> |
| A IV 3 Kleinzentren | <p>Im Regionalplan der Region Donau-Iller (Gesamtfortschreibung vom 05.12.2023) ist die Gemeinde Rot an der Rot als Kleinzentrum im ländlichen Raum dargestellt (s. Auszug aus der Raumstrukturkarte). Die Gemeinde Rot an der Rot liegt dabei südlich der überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Biberach a. d. Riß und dem Oberzentrum Memmingen.</p> |



B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

B I 6 Erholung

G (6) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Der Bebauungsplan steht in gewissem Widerspruch zu dem Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie für Hochwasserschutz. Weil aufgrund der Anbindung an das bestehende Betriebsgelände jedoch kein alternativer Standort infrage kommt, wird der Schaffung einer gewerblichen Erweiterungsmöglichkeit der Vorzug eingeräumt. Zu den übrigen zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes steht die gegenständliche Planung nicht in Widerspruch.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rot an der Rot verfügt gemeinsam mit Tannheim über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 20.02.2014. Dieser wurde zuletzt mit der „4. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert (4. Änderung, vom Landratsamt genehmigt mit Bescheid am mit Bescheid vom 15.01.2024). Im Rahmen dieses Verfahrens wurden im gesamten Gemeindegebiet potenzielle Gewerbestandorte geprüft. Um eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Haslach für ortsansässige Betriebe zu ermöglichen, wurde die gegenständliche Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Abbildung 2: Auszug der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Änderungsbereichen 2 und 3 im Ortsteil Haslach (ohne Maßstab)

Damit stimmt die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet im gegenständlichen Bebauungsplan mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und somit den mittelfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.5 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer, jedoch grenzt im Osten die Haslach (Gewässer II. Ordnung) an. Innerhalb des zugehörigen Flurstücks befinden sich potentielle Überflutungsflächen bei 100-jährlichem (HQ_{100}) sowie extremen Hochwasser (HQ_{EXTREM}). Das Plangebiet bleibt hiervon unberührt (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung). Jedoch wird darauf hingewiesen, dass ab 2027 eine gebietsweise Fortschreibung im Gebiet des HWGK-E Loses Riß Rot 642 durchgeführt wird, die eine Veränderung der errechneten Überflutungsflächen bewirken kann.

Ferner liegen für das gesamte Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten vor. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, ist vor allem im Osten des Plangebietes in allen der drei untersuchten Szenarien (selten, außergewöhnlich und extrem) mit abfließendem Wasser im Starkregenfall zu rechnen. Bei extremen Starkregen ist dabei mit Überflutungstiefen bis zu 99cm (auf den Flurnummern 37/2-3 sogar über 100cm) zu rechnen.

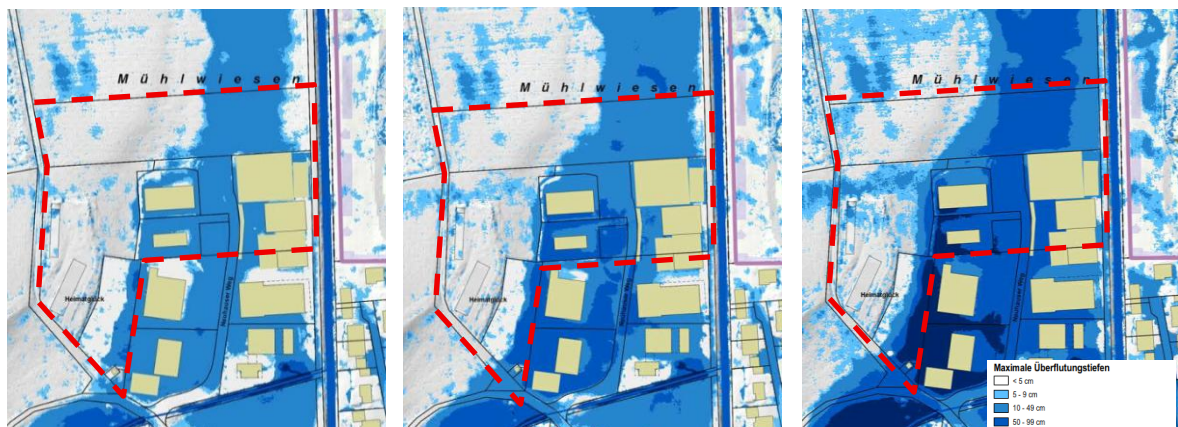


Abbildung 3: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten selten (links), außergewöhnlich (Mitte) und extrem (rechts) (Quelle: <https://www.rot.de/Home/Rathaus/starkregengefahrenkarten.html>)

Aufgrund dieser Erkenntnisse erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise. Ferner ist von Planern und Bauherren darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

2.6 Waldabstand, Gewässerrand

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 702 nordwestlich des Geltungsbereiches ist als Wald eingestuft. Gem. § 4 Abs. 3 LBO müssen Gebäude einen Abstand von 30m einhalten, was im Bebauungsplan bei den Baugrenzen entsprechend berücksichtigt wird. Der im Osten gelegenen Wald (Flurstücksnummer 1181, Gemarkung Tannheim) befindet sich in größerer Entfernung, so dass hier keine Maßnahmen erforderlich sind.

Ebenso wird im Bebauungsplan die Einhaltung des gesetzlich erforderlichen 5,0 m-Gewässerrandabstandes zur „Haslach“ (gem. § 29 (1) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) geachtet.

2.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die nördlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden bis auf weiteres landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen.

2.8 Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

2.9 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von Süden her über den „Neuhauser Weg“ verkehrlich erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist dabei der Ausbauzustand des Brückenbauwerks über die „Haslach“ für den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet zu prüfen. Ferner wird geraten, den „Neuhauser Weg“ entsprechend baulich zu ertüchtigen.

Die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die „Dorfstraße“ in Haslach, über welche die L 260 im Osten sowie die L 300 im Norden erreichbar ist. Durch die Buslinie 255 (Ochsenhausen, Rot an der Rot – Memmingen) ist Haslach an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle „Haslach Mühlwiesen“ liegt etwa 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Allgemeine Zielsetzung

Der Standort zeichnet sich als kompakte, kleinräumige Erweiterungsfläche des angrenzenden, bereits bebauten „Gewerbegebietes Mühlwiesen“ aus. Dessen Regelungs-Systematik wird in weiten Teilen fortgeführt, um eine harmonische Gebietsentwicklung zu erzielen.

Neben der Ausweisung der erforderlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung) wird im Bebauungsplan auf die Einhaltung des gesetzlich erforderlichen 5,0 m-Gewässerrandabstandes zur „Haslach“ sowie zum westlich gelegenen Wald geachtet. Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden. Zudem erfolgen Vorgaben im Sinne einer ökologischen und klimaangepassten Bauweise sowie zu örtlichen Bauvorschriften.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, der geplanten Nutzung entsprechend, ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind (max. 50% der Geschossfläche), und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Regelung erfolgt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Neben dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Gemeinde beabsichtigt, vornehmlich Flächen für Betriebe vor Ort zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten. Aus demselben Grund erfolgt der Ausschluss von selbstständigen Tankstellen (im Gegensatz zu betriebseigenen Tankstellen, welche explizit zulässig sind), Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Bordellbetrieben und Vergnügungsstätten. Elektroladestationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sind hingegen explizit zulässig. Auch die Einschränkung, dass Lagerhäuser und Lagerplätze nur an der eigenen Betriebsstätte (Stätte der Leistung) zulässig sind, erfolgt, da die Gemeinde das Ziel verfolgt das produzierende Gewerbe zu stärken. Durch den Ausschluss soll eine Untervermietung der Flächen und nicht gewünschte Nutzung wie die Einlagerung von Wohnmobilen etc. vermieden werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche, der Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Gebäudehöhen.

GRZ

Insgesamt soll die Festsetzung die Versiegelung begrenzen, aber auch ausreichenden Spielraum bei der Bebauung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ermöglichen. Die maximale

Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,80 was der GRZ des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlwiesen“ (0,80) sowie dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO entspricht.

GFZ

Die Festsetzung einer GFZ (1,6) erfolgt hauptsächlich in Fortführung der Systematik des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlwiesen“ und um eine Grundlage für die Berechnung der Erschließungsbeiträge zu haben. Rein städtebaulich ist die GFZ weniger aussagekräftig, da die Höhenentwicklung primäre über die zulässige Dachhöhe gesteuert wird.

Gebäudehöhen

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachhöhe (DH) in Meter unter Bezug auf die maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens (ROK). Diese Festsetzungen bestimmen zusammen mit den Baugrenzen sowie der Dachform bzw. -neigung im Wesentlichen die mögliche Gebäudetypologie. Durch die zulässige Dachhöhe von 12,0m erfolgt im Hinblick auf den Bestand (Gebäudehöhe im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlwiesen“: 14,0m) eine abgestufte Höhenentwicklung um einen gemäßigten Übergang des Siedlungsrandes in die Landschaft zu schaffen.

3.4 Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise gilt eine offene Bauweise, wodurch Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe, Rechnung getragen werden.

Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke (unter Berücksichtigung der landesbaurechtlichen Mindestvorgaben zur Abstandsflächentiefe) weit gefasst. Zum Wald im Nordwesten wird der erforderliche Abstand von 30 m eingehalten, um den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch müssen bauliche Anlagen den Waldabstand gem. LBO berücksichtigen.

3.5 Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich befindliche Teil des „Neuhauser Wegs“ dient als Erschließungsstraße und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die zukünftige Fortführung eines Stichts Richtung Westen von der bereits bestehenden Wendeplatte aus kann das gesamte Plangebiet effizient und kostengünstig erschlossen werden. Der Radius der Wendeplatte ermöglicht dabei das Wenden 3achsiger Fahrzeuge – bei den hinterliegenden Grundstücken muss auf den Flächen selbst gewendet werden.

3.6 Grünordnung

Um die Funktionalität und effiziente Flächennutzung der geplanten Nutzungen nicht zu sehr einzuschränken und zugleich eine Mindestdurchgrünung zu gewährleisten, sind auf den privaten

Grundstücken je 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum oder fünf Sträucher (gem. Pflanzliste) nachzuweisen.

Zur Schaffung einer ökologisch wirksamen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der äußeren Grenzen ein, im Norden und Westen fünf Meter breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Nach Osten, zur Haslach hin, erfolgt die Festsetzung eines 3,0m breiten Grünstreifen, welcher aufgrund der Grundstücksverhältnisse als öffentliche bzw. private Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) festgesetzt wird.

Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig sowie auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Auch die Vorgabe, dass Flachdächer (für Garagen und Nebenanlagen zulässig) zu begrünen sind, trägt zu einer besseren Wasserhaltung bei und ist deshalb aus stadtoökologischen Gründen, zu empfehlen. Ferner sind aufgrund der Gewässernähe die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

3.7 Wasserrechtliche Festsetzungen

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Umgang mit Niederschlagswasser noch nicht fest. Angestrebtes Ziel ist es, das unverschmutzte Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation bzw. Vorfluter einzuleiten.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus den gemeindlichen Starkregengefahrenkarten erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise. Ferner ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der betroffenen Flächen durch die Ergreifung entsprechender Maßnahmen wie z.B. Retentionsflächen oder Geländemulden, Sorge dafür zu tragen, dass die Fließwege nicht zum Nachteil eines benachbarten Grundstücks verändert werden.

4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Es sind die Dachformen: Satteldach, Walmdach, Shed-, Pult- sowie Flachdach zulässig. Diese Regelung greift die zulässigen Dachformen des angrenzenden Gewerbegebietes im Süden auf und der Bestandsbebauung im Gebiet auf und bietet eine flexible Handhabe. Mit einer zulässigen Dachneigung von 0 - 45° wird zudem ein ausreichender Spielraum für die Dachgestaltung eingeräumt. Die

Dachdeckung ist in einem Spektrum von roten bzw. rotbraunen sowie grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend möglich.

Einfriedungen

Vorschriften zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. So sind zu der öffentlichen Verkehrsfläche nur sightdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Geländemodellierungen und Stützmauern

Durch Regulierung der Geländemodellierung und Stützmauern soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden.

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Es ist eine maximale Höhe von 1,0 m einzuhalten. Reicht dies nicht aus, sind die Stützmauern abgestuft auszuführen, wobei die Breite des Rücksprungs mindestens 1,0 m betragen muss. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Nachbargrundstück um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich deren Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind deshalb ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante bzw. Attika sein und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten und in Summe 10% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (einschließlich Fahnenmasten) sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika sowie Licht- oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren und die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

5 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen)

nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Der hierzu erforderliche Prüfungsumfang wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und die Erkenntnisse daraus im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

6 Ausgleichsmaßnahmen

Wie im zugehörigen Umweltbericht dargestellt, werden die Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes über Maßnahmen der Grünordnung nur teilweise kompensiert. Das verbleibende Defizit von 80.633 Ökopunkten muss von der Gemeinde Rot an der Rot erbracht werden. Die Abbuchung über das bestehende Ökokonto der Gemeinde Rot an der Rot sowie die Zuordnung von konkreten, bereits umgesetzten Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Des Weiteren kann ein Teil des Ausgleichs über externe Kompensationsmaßnahmen mittels Oberbodenauftrag auf geeigneten Flächen erbracht werden. Diese werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Maßnahmenzuordnung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

7 Artenschutz

Um den Artenschutz frühzeitig zu beachten, wurde LARS consult mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Fassung vom 15.01.2026) beauftragt.

Der Strukturreichtum der Fläche bestehend aus lückigen Ruderalbereichen, liegenden Totholzstämmen, Gebüsch und Feldgehölzen sowie angrenzenden Gebäuden ermöglicht das potenzielle Vorkommen von mehreren planungsrelevanten Tierarten. Damit keine Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 Absatz 1 im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden, sind sowohl für die Brutvögel, als auch für Reptilien und den Nachtkerzenschwärmer weitere Untersuchungen notwendig. Eine direkte Betroffenheit von Fledermäusen kann durch das Fehlen geeigneter Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Allerdings sind in der Festsetzung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potentiell vorkommender Fledermausarten zu formulieren (z.B. Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung innerhalb und an den Grenzen des Geltungsbereichs).

8 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Wasserversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

9 Flächenstatistik

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet (GE)	16.659,5	84,6
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	1.296,4	6,6
öffentl. Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	1.553,0	7,9
priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	182,1	0,9
Gesamt	19.691,0	100