

Stand: 12.03.2026

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 13a BauGB

---



**Gemeinde Berghaupten**  
**ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untere Gewerbestraße“**

## **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung .....	4
1.2 Art des Bebauungsplans .....	4
1.3 Verfahrensart .....	4
1.4 Aufstellungsverfahren .....	5
2. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Ausgangssituation .....	8
3. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	14
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	14
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	15
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>16</b>
4. PLANUNGSKONZEPT .....	16
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	16
4.2 Baukonzept .....	16
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	17
5.1 Bebauung .....	17
5.2 Verkehr .....	19
5.3 Technische Infrastruktur .....	19
5.4 Grünkonzept .....	20
5.5 Immissionsschutz .....	20
5.6 Örtliche Bauvorschriften .....	21
5.7 Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke .....	22
6. AUSWIRKUNGEN .....	22
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	22
6.2 Verkehr .....	22
6.3 Ver- und Entsorgung .....	22
6.4 Bodenordnende Maßnahmen .....	22
6.5 Kosten und Finanzierung .....	22
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	23
7.1 Planungsrecht .....	23
8. FLÄCHENBILANZ .....	23

## Abbildungsverzeichnis

- ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 7
- ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 8
- ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES PLANGEBIETES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 9
- ABBILDUNG 4: GEOLOGISCHE EINHEITEN; QUELLE: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), ABRUF VOM 16.05.2025; EIGENE DARSTELLUNG 10
- ABBILDUNG 5: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 10.02.2025; EIGENE DARSTELLUNG 10
- ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, ABRUF VOM 10.02.2025; EIGENE DARSTELLUNG 11
- ABBILDUNG 7: ÜBERSICHT DER PLANUNGSRECHTLICHEN EINSTUFUNG DES PLANGEBIETES UND DER DER NÄHEREN UMGEBUNG; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, EIGENE DARSTELLUNG 12
- ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN „RÖSCHBÜND III, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“; QUELLE: GEMEINDE BERGHAUPTEN, EIGENE DARSTELLUNG 13
- ABBILDUNG 9: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG 14
- ABBILDUNG 10: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH-BERGHAUPTEN-OHLSBACH 2013 (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE BERGHAUPTEN; EIGENE DARSTELLUNG 15
- ABBILDUNG 11: ENTWURF DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH-BERGHAUPTEN-OHLSBACH (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE BERGHAUPTEN; EIGENE DARSTELLUNG 15
- ABBILDUNG 12: NEUORDNUNG BETRIEBSGELÄNDE HILBERER SCHRAUBEN GMBH, ÜBERSICHTSPLAN; QUELLE: LEHMANN ARCHITEKTEN, 02.12.2024 16

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung

Aufgrund der Verkehrssituation in der Unteren Gewerbestraße Berghaupten beabsichtigt die Firma Hilberer Schrauben GmbH eine Neuordnung ihres Betriebsgeländes. Hauptziel war es, die Be- und Entladung der Lkw nicht mehr auf der öffentlichen Straße, sondern auf dem Betriebsgrundstück durchführen zu können. Ein weiteres Ziel besteht darin, die Verwaltung und die Sozialräume näher an die Produktion heranzuführen. Eine Erweiterung der Produktionsfläche wird nicht angestrebt.

Die Planung sieht die Be- und Entladungsstraße für die LKW parallel zur Unteren Gewerbestraße auf dem eigenen Betriebsgelände vor. Hierzu ist der Abbruch zwei bestehender Hallen notwendig. Als Ersatz für die wegfallenden Flächen ist ein Neubau einer Produktions- und Lagerhalle geplant. Des Weiteren sieht die Planung den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit der Nähe zur Produktion vor. Auf dieser Grundlage wurde Ende Dezember 2024 der Bauantrag bei der Stadt Gengenbach eingereicht.

Die Abbruchgenehmigung für die beiden Hallen liegt bereits vor. Der Abbruch kann allerdings erst vollzogen werden, wenn die neue Produktionshalle fertiggestellt ist. Die Untere Baurechtsbehörde erteilt jedoch keine Baugenehmigung für das Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen, da sich dieses Bauvorhaben aufgrund der geplanten Höhe nicht in die nähere Umgebung einfügt. Zur Umsetzung der ganzheitlichen Umstrukturierung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b>		
Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Berghaupten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden.	Ja	Ja

Begründung

---

- |  |      |    |
|--|------|----|
| <p><b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b></p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet sind bereits als faktisches Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet eingestuft. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Grundfläche ermöglicht.</p>                                   | Ja   | Ja |
| <p><b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b></p> <p>Vorgesehen ist die Ausweisung als Mischgebiet sowie Gewerbegebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p>   | Nein | Ja |
| <p><b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p>  | Nein | Ja |
| <p><b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b></p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.</p> | Nein | Ja |

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 30.07.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Gewerbestraße“ gefasst.

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am \_\_\_\_\_. vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_. wurde vom \_\_\_\_\_. bis zum \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_. bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_.\_\_.\_\_\_\_ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,3 ha (12.906 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die untere Gewerbestraße,
- im Osten durch die untere Gewerbestraße,
- im Süden durch die Alte Straße,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 476 und 479/3 der Gemarkung Berghaupten.

Begründung

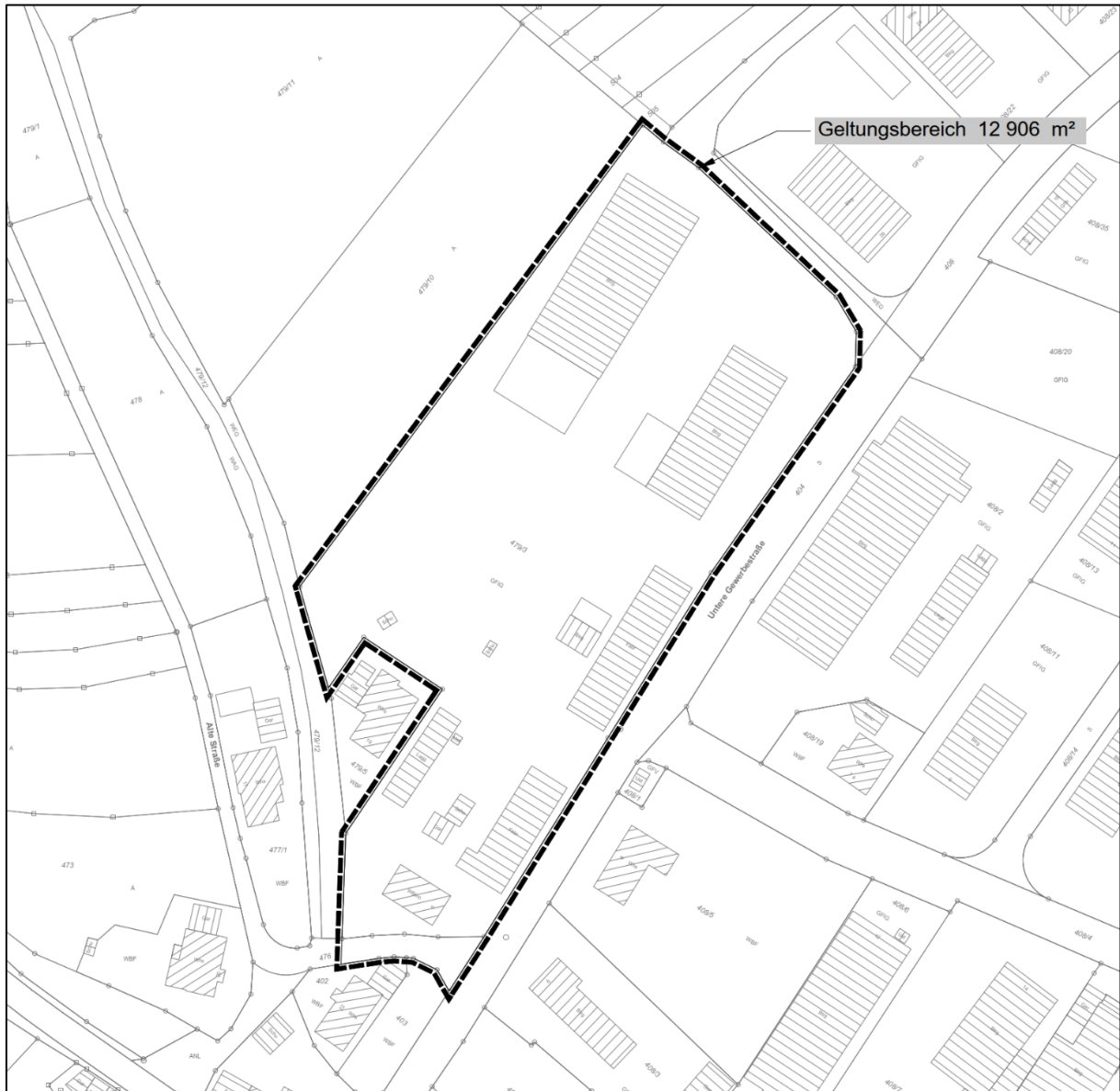


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 2.2 Ausgangssituation

### 2.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Röschbünd“, etwa 600 m östlich des Ortskerns von Berghaupten. Westlich des Plangebiets schließen bis zum Beginn der nächsten Wohnbebauung im Schloßbünd landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich entlang der Alte Straße Wohnbebauung.

## 2.2.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und wird durch die Firma Hilberer Schrauben genutzt. Einzig im südwestlichen Bereich ist noch eine ungenutzte Freifläche vorhanden. Im Plangebiet befinden sich vier Lager- und Werkhallen, wobei die beiden südlichen Hallen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Das bestehende Verwaltungsgebäude der Firma befindet sich im südlichen Plangebiet direkt an der Alte Straße. Insgesamt ist das Baugrundstück zu etwa 80 % mit den betrieblichen Haupt- und Nebenanlagen bebaut.

### 2.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### 2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Straßenfläche ist in öffentlichem Eigentum.

### 2.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 168,5 m+NN.

Begründung

### 2.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

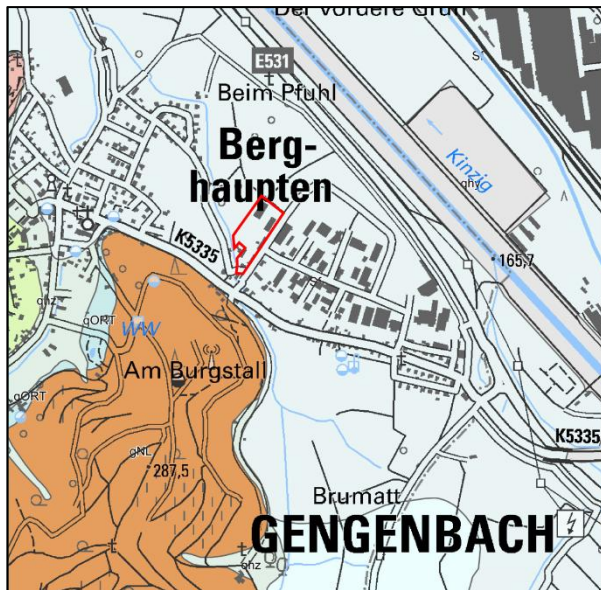


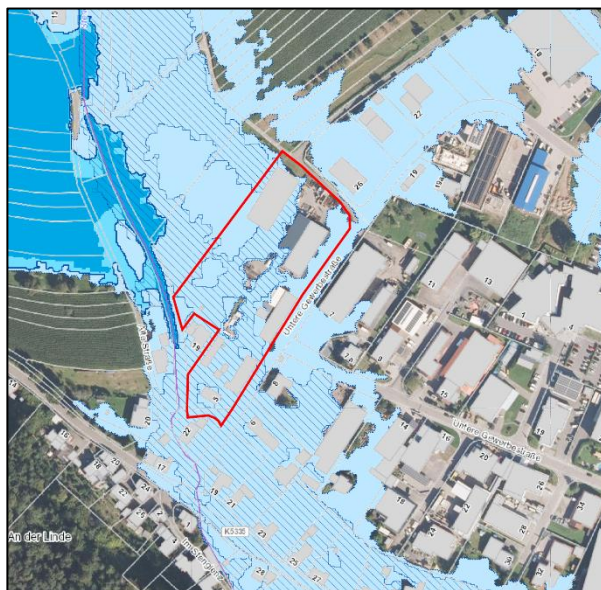
Abbildung 4: Geologische Einheiten; Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), Abruf vom 16.05.2025; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Bereich von Auensand (Sf).

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

### 2.2.7 Hochwasserschutz



mögliche Änderung / Fortschreibung	Gewässer	Überflutungsfläche HQ10
Brücke bei HQ100	Verdolung	Überflutungsfläche HQ50
nicht eingestaut	nicht berechneter Gewässererschnitt	Überflutungsfläche HQ100
eingestaut	Gewässer in Bearbeitung	Überflutungsfläche HQ-Extrem
Hochwasserrückhaltebecken	sonstige Gewässer des AWGN	
Schutzeinrichtung	HWGK Gewässerflächen	
Hochwasserschutzanlage (Dämme, Deiche, usw.)	sonstige Gewässerflächen	
Mobile HW-Schutzeinrichtung	Geschützter Bereich bei HQ100	
	Anschlaglinie Überflutungsflächen	
	HQ100	
	HQ-Extrem	

Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.02.2025; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist demnach nicht vom Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG betroffen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Plangebiet teilweise innerhalb eines Bereichs liegt, der bei einem Extremhochwasser überschwemmt wird sowie innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100. Die Überflutungstiefe beträgt etwa 0,2 m.

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen, der Hochwasserschutz muss aber im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

## 2.2.8 Gewässer

Südwestlich des Plangebiets verläuft der Stenglenzer Bach.

## 2.2.9 Immissionsbelastungen

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt, die der Ausweisung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

## 2.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

## 2.2.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Untere Gewerbestraße und Alte Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

## 2.2.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Berghaupten angeschlossen. Niederschlagswasser wird hierbei bereits über Mulden versickert. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auch im Rahmen der Umstrukturierung vorgesehen.

Im Generalentwässerungsplan ist das gesamte Baugrundstück als bereits bebauter Bestand berücksichtigt.

## 2.2.13 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

## 2.2.14 Natur | Landschaft | Umwelt

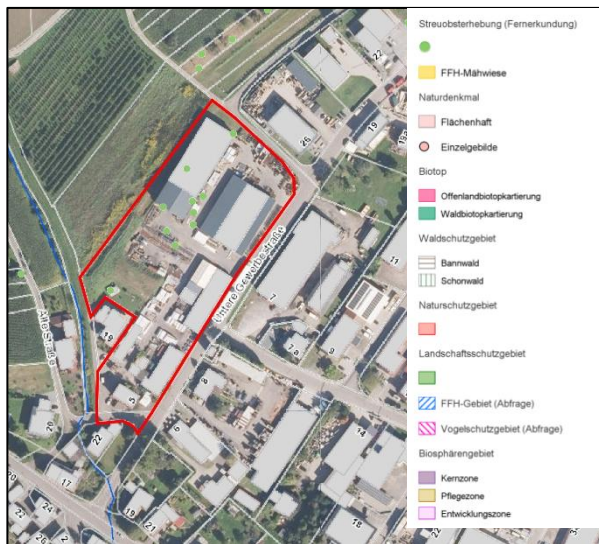


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, Abruf vom 10.02.2025; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotop, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Im westlichen Plangebiet sind Streuobstbäume kartiert. Diese Kartierung ist offensichtlich fehlerhaft, da dieser Bereich betrieblich als Lagerhalle und Werkhof genutzt wird und dort keine Bäume vorhanden sind. Geschützte Streuobstbestände sind folglich von der Planung nicht betroffen.

## 2.2.15 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Die Ergebnisse werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

## 2.2.16 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das Betriebsgrundstück der Firma Hilberer kann aufgrund der bestehenden Nutzung als faktisches Gewerbegebiet eingestuft werden. Nach Süden geht diese Nutzung in ein faktisches Mischgebiet über.



Abbildung 7: Übersicht der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes und der der näheren Umgebung;  
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Begründung



Abbildung 8: Bebauungsplan „Röschbünd III, 1. Änderung und Erweiterung“; Quelle: Gemeinde Berghaupten, eigene Darstellung

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Röschbünd III, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2012 an. Für die Baugrundstücke ist dort Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 2,0. Zugelassen sind maximal drei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 10,0 m.

Östlich der Untere Gewerbestraße ist durch den Bebauungsplan „Röschbünd“ ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei vorgegeben.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

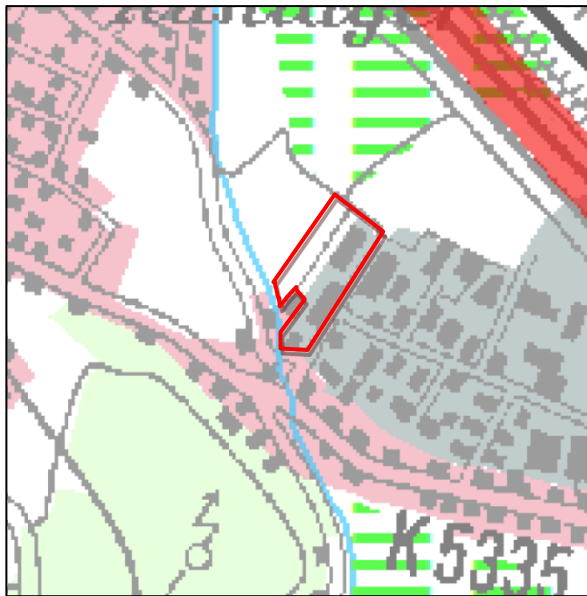


Abbildung 9: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist Berghaupten als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Diese Räume sollen sich so entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden können. Auch sollen ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Im Falle des Gebietes „Untere Gewerbestraße“ wird die Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb seines Betriebsgrundstücks ermöglicht, weshalb diese Entwicklung als ressourcenschonend angesehen werden kann, da nicht in den Außenbereich eingegriffen werden muss.

Für den Planbereich ist im Regionalplan keine zeichnerische Festlegung erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbebetriebs entspricht demnach den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

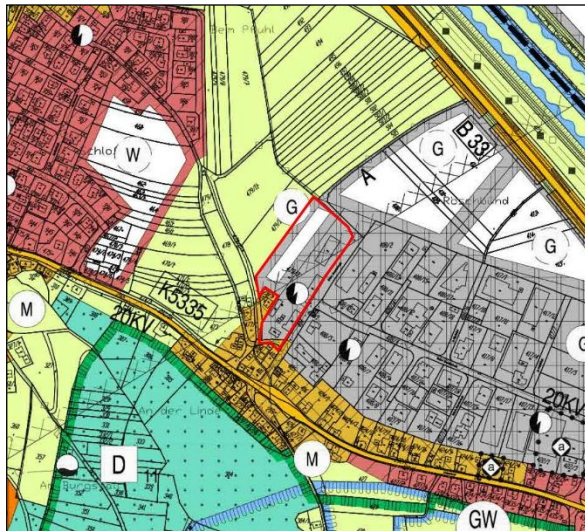


Abbildung 10: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach 2013 (Auszug); Quelle: Gemeinde Berghaupten; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Gewerbestraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich eine Gewerbebaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. im südlichen Bereich als Mischgebiet geplant. Trotz dieser abweichenden Festsetzung entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung der Aufteilung zwischen Gewerbe- und Mischbaufläche handelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

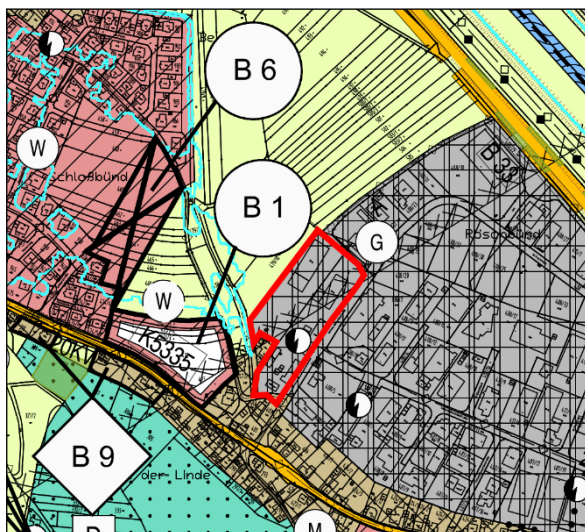


Abbildung 11: Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach (Auszug); Quelle: Gemeinde Berghaupten; eigene Darstellung

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr beabsichtigt, einen Teil der Wohnbaufläche „Schlossbünd III“ zu verlegen und im Bereich zwischen Schillerstraße und Alte Straße anzuordnen. Hintergrund ist, dass aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes die Wohnbaufläche „Schlossbünd III“ derzeit nicht entwickelbar ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

## Teil B Planungsbericht

### 4. Planungskonzept

#### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist, die Umstrukturierung der Firma Hilberer Schrauben zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Ergänzung der bestehenden Nutzungen entlang der Alte Straße wird diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist auch, das geplante Bauvorhaben (Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen) umzusetzen. Dieses überschreitet derzeit den Zulässigkeitsmaßstab des unbeplanten Innenbereichs. Zu diesem Zweck wird eine angemessene Höhenfestsetzung für das Gewerbegebiet festgesetzt.

#### 4.2 Bebauungskonzept



Abbildung 12: Neuordnung Betriebsgelände Hilberer Schrauben GmbH, Übersichtsplan; Quelle: Lehmann Architekten, 02.12.2024

Die Hilberer Schrauben GmbH plant eine Betriebserweiterung. Die Planung sieht eine Parallelstraße für die LKW zur Unteren Gewerbestraße auf dem eigenen Betriebsgelände vor. Hierzu ist der Abbruch zweier bestehender Hallen notwendig. Für die wegfallenden Flächen ist der Neubau einer Produktions- und Lagerhalle geplant; die Baugenehmigung für dieses Vorhaben liegt vor. Des Weiteren sieht die Planung den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialräumen mit Nähe zur Produktion vor.

Die Abbruchgenehmigung für die beiden Hallen liegt bereits vor. Der Abbruch kann aufgrund betrieblicher Abläufe allerdings erst vollzogen werden, wenn die neue Halle fertiggestellt ist. Für den Bau des Verwaltungsgebäudes mit Sozialräumen konnte die untere Baurechtsbehörde keine Baugenehmigung in Aussicht stellen, da sich dieses Bauvorhaben aufgrund der geplanten Höhe nicht in die nähere Umgebung einfügt. Zur Umsetzung der ganzheitlichen Umstrukturierung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Mischgebiet

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Berghaupten werden die Baugrundstücke im südlichen Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Modifizierungen am Gewerbegebiet vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die Ziele der Gemeinde Berghaupten anzupassen.

Vergnügungsstätten werden allgemein ausgeschlossen. Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess ergeben. Es droht durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Akzeptanzverlust dieses Siedlungsbereiches. Ebenso können durch diesen Ausschluss Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den benachbarten Bestandsnutzungen vermieden werden. Daher werden Vergnügungsstätten für dieses flächenmäßig bereits begrenzte Gebiet von vornherein ausgeschlossen. Der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten aller Art eignet sich ebenfalls dafür, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Fehlansätze durch den für das Gebiet unvorteilhaften Publikumsverkehr an Ort und Stelle zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen. Mit diesem Einzelhandelsausschluss kommt die Gemeinde auch ihrer Pflicht zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nach. Ohne den Ausschluss besteht in einem Gewerbegebiet die Gefahr der Entstehung einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Die Interessen der Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den Einzelhandelsausschluss nicht unangemessen beeinträchtigt.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen. Die nahe gelegene Kreisstraße ist zwar für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet. Der Standort des Plangebietes ist jedoch aufgrund seiner abgesetzten Lage sowie der Lage an der Alte Straße nicht für die Aufnahme dieser Nutzungen geeignet. Nicht ausgeschlossen sind hierbei Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Betriebstankstellen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

##### Gewerbegebiet

Entsprechend der Zielsetzung der Umstrukturierung des bestehenden Gewerbebetriebs werden die Baugrundstücke im Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Modifizierungen am Gewerbegebiet vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die Ziele der Gemeinde Berghaupten anzupassen.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess ergeben. Es droht durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der Akzeptanzverlust dieses Siedlungsbereiches. Ebenso können durch diesen Ausschluss Spannungen zwischen den konträren Nutzungen und den benachbarten Bestandsnutzungen vermieden werden.

## Begründung

---

Daher werden Vergnügungsstätten für dieses flächenmäßig bereits begrenzte Gebiet von vornherein ausgeschlossen. Der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten aller Art eignet sich ebenfalls dafür, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Fehlanreize durch den für das Gebiet unvorteilhaften Publikumsverkehr an Ort und Stelle zu vermeiden.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nicht in Verbindung mit der Betriebserweiterung stehen, werden im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen. Ziel der Planung ist, die Flächen für den Gewerbebetrieb bereitzustellen. Die Zulässigkeit der aufgeführten Anlagen widerspricht diesem Ziel und werden daher ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind beispielsweise Betriebskindergärten. Diese sind als Bestandteil eines Gewerbebetriebs dennoch zulässig, da sie dann nicht als Anlagen für soziale Zwecke einzustufen sind.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen. Mit diesem Einzelhandelsausschluss kommt die Gemeinde auch ihrer Pflicht zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nach. Ohne den Ausschluss besteht in einem Gewerbegebiet die Gefahr der Entstehung einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Die Interessen der Grundeigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den Einzelhandelsausschluss nicht unangemessen beeinträchtigt.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen. Die nahe gelegene Kreisstraße ist zwar für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet. Der Standort des Plangebietes ist jedoch aufgrund seiner abgesetzten Lage nicht für die Aufnahme dieser Nutzungen geeignet. Nicht ausgeschlossen sind hierbei Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Betriebstankstellen als Bestandteil des Gewerbebetriebs.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,6 im Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet und entspricht den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen der beiden Baugebiete.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über der Straße. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird aufgrund einer planimmanenten Flexibilität verzichtet.

Die festgesetzte Höhe im Mischgebiet beträgt 11 m und nimmt die maximalen Firsthöhen der näheren Umgebung auf. Im Gewerbegebiet wird im Bereich des Gebäudes für die Verwaltung und Sozialräume eine Höhe von 15 m vorgesehen. In den übrigen Bereichen wird eine Höhe von 11 m festgesetzt. Die vorgesehene Höhe baulicher Anlagen entspricht hierbei der beabsichtigten Nutzungsverteilung innerhalb des Gewerbegebietes und ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerechtfertigt, da hierdurch eine Entwicklung in

die Höhe ermöglicht wird und die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird für die Baugrundstücke im Mischgebiet mit 1,2, im Gewerbegebiet mit 2,0 festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit drei als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch soll eine angemessene Ausnutzung dieser Baugebietsteilfläche ermöglicht werden. Im Bereich des Gewerbegebietes werden keine Vollgeschosse festgesetzt.

## **5.1.3 Bauweise**

Die Bauweise im Mischgebiet wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe zu errichten.

Die Bauweise im Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise sind jedoch auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen für ein Gewerbegebiet aufgenommen, um entsprechend große Gewerbebauten errichten zu können.

## **5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Festgesetzt werden im Mischgebiet und Gewerbegebiet jeweils zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen werden keine von der Baunutzungsverordnung abweichenden Regelungen aufgenommen. Diese Anlagen können demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. So kann eine möglichst hohe Flexibilität, insbesondere bei der Platzierung der Gebäude oder der räumlichen Organisation der betrieblichen Abläufe, gewährleistet werden.

## **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits an die Untere Gewerbestraße sowie Alte Straße angeschlossen. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen.

## **5.3 Technische Infrastruktur**

### **5.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist an die Energieversorgung der Gemeinde Berghaupten angeschlossen.

### **5.3.2 Wasser**

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Berghaupten angeschlossen.

### **5.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird bereits über die bestehenden Hausanschlüsse und die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird im Bestand bereits im westlichen Plangebiet gesammelt und versickert. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits zu etwa 80 % versiegelt, was der zulässigen Grundflächenzahl eines Gewerbegebietes entspricht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umstrukturierung des Betriebsareals entsteht folglich kein höherer zulässiger Versiegelungsgrad, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

### **5.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an die Telekommunikationseinrichtungen in der Gemeinde Berghaupten angeschlossen.

## **5.4 Grünkonzept**

### **5.4.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **5.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **5.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

#### Anpflanzen von Bäumen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

## **5.5 Immissionsschutz**

### **5.5.1 Schallschirm**

Zum Schutz der westlich bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung eines Schallschirms mit einer Höhe von 6 m erforderlich. Die Länge des Schallschirms beträgt 40 m,

und dieser muss aus schalltechnischen Gründen an die geplante neue Halle angeschlossen werden.

## **5.5.2 Ausschluss öffentlicher Fenster**

Auf der Fläche des Mischgebietes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im nördlichen Bereich überschritten. Aus diesem Grund werden für schutzbedürftige Räume öffentliche Fenster in Richtung des Gewerbebetriebs ausgeschlossen. Mit dieser Maßnahme sollen unzumutbare Geräuscheinwirkungen in Aufenthaltsräumen (z. B. Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlafzimmer, Wohnküchen oder Wohndielen) vermieden werden.

## **5.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird eine Dachneigung von 20° bis 45° im Mischgebiet und bis maximal 30° im Gewerbegebiet vorgeschrieben. Mit dieser Vorschrift soll zum einen den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung, zum anderen aber auch an eine ortsbildgerechte Dachlandschaft Rechnung getragen werden.

#### Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien werden für die Gestaltung der Außenwände ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

### **5.6.2 Werbeanlagen**

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden ausgeschlossen. Diese Arten von Werbeanlagen können sich auf das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken, so dass sie aus diesem Grund ausgeschlossen werden.

### **5.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

### **5.6.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen wird im Plangebiet bereits versickert. Diese bereits bestehende Vorgabe wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Ziel dieser Bauvorschrift ist, die bestehenden Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen.

## **5.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

### **5.7.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes**

Das Plangebiet wird nach der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem, HQ100 geschützter Bereich) teilweise überflutet. Die von einem extremen Hochwasserbereich betroffene Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u. a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

## **6. Auswirkungen**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Umstrukturierung des Gewerbebetriebs ermöglicht.

### **6.2 Verkehr**

Be- und Entladungsverkehr wird von der Untere Gewerbestraße auf das Betriebsgrundstück verlagert. Hierdurch erfolgt eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation in der Untere Gewerbestraße.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **6.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Auf die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

#### **6.3.2 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist ausreichend. Maßnahmen zur Trinkwasserversorgung sind nicht erforderlich.

### **6.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.5 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Vorhabenträger getragen.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 7.1 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2026 zur Rechtskraft zu bringen.

## 8. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>12.906 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa 221 m <sup>2</sup>	1,7%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 12.685 m<sup>2</sup></b>	<b>98,3%</b>
Mischgebiet	2.300 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet	10.386 m <sup>2</sup>	

Berghaupten, .....

.....

Philipp Clever  
Bürgermeister

Lauf, 12.03.2026 Kr-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser