

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan Nr. 3.05.01

"Gewerbegebiet Im Geflinse, Teil 2",
Blaubeuren - Asch

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Kennzeichnung
- D. Hinweise
- E. Begründung zum Bebauungsplan
 - E 1. Städtebaulicher Teil
 - E 2. Informelle Umweltprüfung

Ulm, 05.10.2010;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Landschaftsarchitekten
Prof. Arno S. Schmid + M. Rauh

Die Stadt Blaubeuren erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Geflinse, Teil 2", Blaubeuren - Asch

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (GGBl I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGI. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Geflinse, Teil 2", gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 05.10.2010, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

Ge 1 Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Ausnahmsweise sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Wohnungen müssen dem jeweiligen Betrieb gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sein.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ge 2 Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze von Betrieben auf deren Betriebsmittel und Produkte die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Fl.st. Nr. 615 und 616 keine nachteiligen Auswirkungen haben können. Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der dafür festgelegten überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes Ge 2 zulässig. Lagerflächen sind innerhalb der gesamten Gewerbegebietsfläche Ge 2 zulässig. Büro- und Verwaltungsgebäude sind nicht zulässig.

Ge 3 Zusätzlich zu den im Gewerbegebiet Ge 2 zulässigen Nutzungen sind Büro- und Verwaltungsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke in allen Teilgebieten
- die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in den Teilgebieten Ge 2 und Ge 3. Im Teilgebiet Ge 1 sind keine Vergnügungsstätten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.

2.1 Überbaubare Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet Ge 1 von 1,0 und in den Teilgebieten Ge 2 und Ge 3 von 0,8 als Höchstgrenze gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemäß Einschrieb in der Planzeichnung im Teilgebiet Ge 1

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gemäß Einschrieb in der Planzeichnung im Teilgebiet Ge 1

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Absolute Höhe der baulichen Anlagen (OK) von 8,0 m als Höchstgrenze gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der baulichen Anlage zum Bezugspunkt der jeweils angrenzenden, nächstliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Als exakter Bezugspunkt ist die Mitte der geplanten, neuen Gebäude heranzuziehen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Im Teilgebiet Ge 1 ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. In den Teilgebieten Ge 2 und Ge 3 ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Bei der abweichenden Bauweise ist die Erstellung von Gebäuden in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig:

5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt B. 2.2 geregelt.

6. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote und der Grünstreifen zu öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der gesamten, festgesetzten Gewerbegebietsflächen zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind technische Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung zur Gasversorgung

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB)

8.1 Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot dargestellten Fläche ist die Bindung mit Schutz- und Pflegeauflagen wie folgt durchzuführen:

Der bestehende Gehölzbestand mit Obstbäumen ist zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu ergänzen und durch regelmäßigen Pflege- und Erhaltungsschnitt in seiner ökologischen Funktion zu erhalten. Es ist je 75 m² Fläche des Erhaltungsgebotes mindestens 1 Obsthochstamm zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die Flächen zwischen den Gehölzen und dem Baufenster sind als Krautsaum und Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeeingriffe in den Gehölzbestand sind zulässig.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Pflanzbindungen:

Pflanzgebot (Pfg 1)

Entwicklungsziel Randeingrünung

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote pfg 1 sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind mindestens 2-reihig anzulegen, wobei verpflanzte Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen zu verwenden sind. Der Anteil der Baumarten beträgt 5 %.

Pflanzgebot (Pfg 2)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote pfg 2 sind Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen.

8.3 Sonstige Pflanzgebote

Auf den Teilflächen Ge 2 und Ge 3 des Gewerbegebietes ist pro 750 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grenzabstandes entlang dem Bermaringer Weg (2,5 m zur Grundstücksgrenze) sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtbereiche gärtnerisch als Grünstreifen anzulegen. Dabei sind Bäume und Sträucher der Artenliste zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind nicht zulässig.

8.4 Freiflächenplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem dargestellt sein muss:

- der Höhenverlauf des Geländes in NN unter Einbezug der Nachbargrundstücke,
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben)
- Grünflächen mit Angaben der Bepflanzung und der dauerhaften Pflege

8.5 Artenliste für Bäume und Sträucher

8.5.1 Artenliste 1 - Bäume (Stammumfang 16/18):

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus petraea	- Steineiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche

8.5.2 Artenliste 2 - Sträucher (2xv):

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa glanca	- Zaunrose
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstück anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen zurückzuhalten bzw. oberflächlich und breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Zusätzlich sind Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers zulässig. Die Anlage von Retentionsflächen bzw. die Niederschlagswasserversickerung ist gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) erlaubnispflichtig.

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 20° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

1.2 Fassadengestaltung

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Farben der Fassadenverkleidungen und der Farbanstriche nicht zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen die Pkw Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

2.2 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Entlang dem Bermaringer Weg muss ein Abstand von 2,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahl-

profilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m sicherzustellen.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.31 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Plangebiet darf in seiner bestehenden natürlichen Form und Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Sonstige Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufkanten der Gebäude sowie eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10 % betragen.

Selbstständige Werbetürme können ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet besteht die altlastverdächtige Fläche AS "Im Geflinse 22", Objekt Nr. 02137 mit dem Handlungsbedarf "Entsorgungsrelevanz". Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

D. Hinweise

1. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes 101 Lautern, ZV WV Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

4. Aushubarbeiten

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon 0731 / 185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

5. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe

In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 615 und 616 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Betriebes und des Grundstücks können Immissionen (Gerüche, Lärm) im Bereich der Gewerbegebietsflächen auftreten.

E. Begründung zum Bebauungsplan

E1. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Blaubeuren als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 546/1, 611/1 und 612 ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Bebauungsplan muss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, genehmigt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Die Bauunternehmung Kröner Otto GmbH benötigt kurzfristig eine Erweiterung ihres Firmengeländes in Blaubeuren Asch. Das Betriebsgelände der Firma umfasst derzeit die Grundstücke Fl.st. Nr. 193 und 194. Die Erweiterung ist nach Osten auf derzeit landwirtschaftliche genutzte Flächen vorgesehen. Der Gemeinderat der Stadt Blaubeuren hat in der Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich der Erweiterungsflächen auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 546/1, 611/1 und 612 beschlossen. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss so erweitert, dass ein planungsrechtlicher Zusammenhang der Festsetzungen innerhalb des gesamten Baublocks ersichtlich und eindeutig ist.

Für den Erweiterungsbereich des Plangebietes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Mit dem Bebauungsplan soll eine Sicherung der weiteren gewerblichen Entwicklung der Fa. Kröner Otto GmbH am bestehenden Standort in Blaubeuren Asch ermöglicht werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Asch auf einer Höhenlage von ca. 670 m ü. NN. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Verkehrsfläche Im Geflinse. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Geflinse" sind die Grundstücke bereits vollständig mit einem kirchlichen Gemeindezentrum und Gewerbebetrieben bebaut. An der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der Bermaringer Weg und trennt das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Im Osten schließt sich eine Streuobstwiese an, die bis in das Plangebiet reicht, im Norden liegen die Ackerflächen der freien Feldflur.

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt und wird im Bereich der Erweiterungsflächen ackerbaulich genutzt. Die im Südosten angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle auf den Flurstücken Nr. 615 und 616 wird mit einer Milchviehhaltung von ca. 80 Rindern betrieben.

Auf dem Grundstück Im Geflinse 22 (Fl.st. Nr. 192) besteht die altlastverdächtige Fläche AS "Im Geflinse 22", Objekt Nr. 02137.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 192, 193, 194, 546/1, 611/1 und 612 der Gemarkung Asch mit einer Größe von ca. 25.028 m². Der Erweiterungsbereich bildet den östlichen Abschluss des bestehenden Gewerbegebietes und ist nicht bebaut. Im Geltungsbereich befindet sich der landwirtschaftliche Feldweg Fl.st. Nr. 546/1 der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht mehr benötigt und aufgelassen wird.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden und bereits bebauten Gebiet des Geltungsbereiches werden die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes "Im Geflinse" übernommen. Die Art der baulichen Nutzung im Erweiterungsbereich wird entsprechend der bestehenden Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei auf Grund der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle mit Rinderhaltung dahingehend eingeschränkt, dass Büro- und Verwaltungsgebäude nur in einem Teilbereich des Plangebietes sowie nur Betriebe zulässig sind, auf deren Betriebsmittel und Produkte die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs keine nachteiligen Auswirkungen haben können.

Das Erweiterungsvorhaben der Bauunternehmung Kröner umfasst zusätzliche Freila-gerflächen für Baumaterialien und Baumaschinen sowie Lagerhallen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungsüberlegungen sind darüber hinaus keine weiteren Nutzungen geplant. Längerfristig soll jedoch die Option offen gehalten werden, in dem Erweiterungsbereich auch Büroräume errichten zu können.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird differenziert entsprechend dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan und der Lage und Zuordnung der Erweiterungsflächen zu den Emissionsquellen der landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt. In den überbaubaren Grundflächen des Gewerbegebietes 2 (Ge 2) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig. Im Gewerbegebiet 3 (Ge 3) sind zusätzlich Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäuden im Gewerbegebiet Ge 2 wurde zur Sicherung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle vorgenommen. Die Hofstelle auf den Flurstücken Nr. 615 und 616 weist einen Milchviehstall (ca. 80 Rinder), zwei Fahrsilos und eine Dunglage auf.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, um gegenseitige Beeinträchtigungen, Störungen und Konflikte zwischen der Hofstelle und dem Gewerbegebiet zu minimieren. Deshalb werden im Teilbereich Ge 2 des Plangebietes keine Büro- und Verwaltungsgebäude ermöglicht sowie Einschränkungen hinsichtlich der Betriebsmittel und der Produkte der zulässigen Betriebe festgelegt. Die Erfahrung zeigt, dass Emissionen von Rindern und Silagen zum Beispiel bei der Lagerung von Textilien und Lebensmitteln zu Konflikten führen, wenn die Materialien den Geruch aufnehmen. Dieser Teilbereich liegt innerhalb der Emissionsradien gemäß dem Entwurf der VDI Richtlinie 3474 der landwirtschaftlichen Nutzungen der Hofstelle, von denen störende Geruchsbelästigungen ausgehen können.

Reine Bürogebäude innerhalb des Emissionsradius der Hofstelle im Gewerbegebiet können auf Grund der Geruchs- und Lärmbelastung zu Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung führen. Durch die landwirtschaftliche Vorbelastung können dabei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht dauerhaft gewährleistet werden. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist mit Geruchsbelästigungen der Büroarbeitsplätze zu rechnen. Ein Öffnen der Fenster ist dann zur Durchlüftung der Räume ggf. nichtmehr möglich. Ebenso verhält es sich mit Störungen durch Geräusche, insbesondere zur Erntezeit.

Im gesamten Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Das Gebiet dient insgesamt der Erweiterung der bestehenden Bauunternehmung Kröner. Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht innerhalb des Geltungsbereiches kein Bedarf. Für diese Nutzungen bestehen im angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Geflinse" ausreichend große Flächen zu Verfügung. Die all-

gemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 NVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Teilbereichen Ge2 und Ge 3 ausgeschlossen. Auf Grund der eindeutigen Nutzungsentwicklung des Geltungsbereiches besteht ebenfalls kein Bedarf für diese Einrichtungen und Anlagen. Hinsichtlich möglicher Wohnungen würde ein erheblicher Konflikt mit der Geruchsbelästigung durch die landwirtschaftliche Hofstelle bestehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

Im bestehenden, rechtskräftigen Teilbereich Ge 1 des Plangebietes sind entsprechend den rechtsgültigen Vorgaben ausnahmsweise Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen durch die landwirtschaftliche Hofstelle ist auf Grund der Abstände zu den Emissionsquellen nicht gegeben.

Das Plangebiet stellt auf lange Sicht die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung der Fa. Bauunternehmung Kröner dar. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren – Berghülen sind keine weiteren Bauflächen dargestellt. Eine Nutzung des Erweiterungsbereiches für eine gewerbliche Entwicklung in dem vorgesehenen Umfang ist damit aus Gründen des dringenden Bedarfes und dem Umstand, dass nur diese Flächen auf längere Sicht verfügbar sind, erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Erweiterungsbereich auf den Höchstwert von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Die zulässige GRZ umfasst dabei alle baulichen Nutzungen (incl. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen) einschließlich der notwendigen Bodenversiegelungen. Im bestehenden, rechtskräftigen Teilbereich Ge 1 wird die festgesetzte GRZ von 1,0 übernommen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit einer maximalen Höhe von 8,0 m an dem benachbarten Plangebiet. Die Gebäude des angrenzenden Plangebietes weisen eine Gebäudehöhe von 7,0 bis 8,0 m auf.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt wird dabei die bestehende Höhe des Betriebsgeländes am östlichen Rand des bebauten Gebietes herangezogen. Als exakter Bezugspunkt ist dabei die Mitte der geplanten, neuen Gebäude zum Höhengniveau des Betriebsgeländes maßgeblich.

Im bestehenden, rechtskräftigen Teilbereich Ge 1 wird die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) und die Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) übernommen.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird die vorgesehen Erweiterung der Fa. Kröner ermöglicht. Die Erweiterung fügt sich in die Eigenart der umgebenden Bebauungsstruktur ein und sichert die erforderlichen Gebäudetypen, die für eine Weiterentwicklung des Standortes der Firma erforderlich sind und deren Arbeitsplätze.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im Erweiterungsbereich als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei dürfen bauliche Anlagen in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Hiermit wird der Rahmen gegeben, Gebäude fle-

xibel für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können. Im bestehenden, rechtskräftigen Teilbereich Ge 1 wird die festgesetzte offene Bauweise übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein Baufenster mit den erforderlichen Abständen zu der landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße Im Geflinse. Neben der Zufahrt zu den bestehenden baulichen Anlagen der Firma auf der westlichen Seite des Betriebes wird eine zusätzliche Zufahrt am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit kann der Betrieb von 2 Seiten angeeignet und angefahren werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den Grundstücken des Plangebietes nachgewiesen und bereitgestellt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde von den Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh bearbeitet. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Erhaltung der bestehenden Obstbäume (Streuobstwiese) am östlichen Rand des Plangebietes mit einer Festsetzung als Erhaltungsgebot
- ergänzende Pflanzung von Obstbäumen innerhalb des Erhaltungsgebotes
- Pflanzgebot in den Teilbereichen Ge 2 und Ge 3 mit je einem hochstämmigen Baum pro 750 m² Grundstücksfläche
- intensive Randeingrünung des Geltungsbereiches am nördlichen Rand des Plangebietes zur freien Feldflur mit einer Festsetzung als Pflanzgebot
- Festlegung der als Grünstreifen zu gestaltenden Flächen im Bereich des Grenzabstandes entlang des Bermaringer Weges
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Kriterien nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind aufgrund der Größe des Erweiterungsgebietes unter 2 ha erfüllt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sind nicht gegeben. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die ökologische Bilanz ist in Teil E2 "Informelle Umweltprüfung" dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ergibt dabei einen Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden. Durch die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote mit ergänzenden Anpflanzungen in der Streuobstwiese können die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter im Plangebiet ausgeglichen werden.

4.7 Infrastrukturversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Das Gebiet wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

4.8 Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebiets liegt auf den Flurstücken Nr. 615 und 616 eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Milchviehstall mit ca. 80 Rindern, zwei Fahrsilos sowie eine Dunglage mit einer Orientierung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die geruchsintensiven Anlagen der Hofstelle wurde vom Fachdienst Landwirtschaft des Alb-Donau-Kreises eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung nach dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3474 vorgenommen. Maßgeblich sind dabei die Emissionsradien des Milchviehstalles mit ca. 58 m, der Dunglage mit ca. 51 m und der Fahriloanlagen mit ca. 49 m vom jeweiligen Emissionsschwerpunkt. Die Emissionsradien ragen maximal bis ca. 30 m in das Plangebiet.

Zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird festgesetzt, dass innerhalb der Emissionsradien der einzelnen Geruchsquellen nur eine Lagernutzung zulässig ist. Überbaubare Grundstücksflächen für die Büronutzung werden nur außerhalb der Emissionsradien zugelassen. Zusätzlich wird eine Einschränkung der im Gewerbegebiet Ge 2 verarbeiteten Betriebsmittel und Produkte festgelegt, so dass diese hinsichtlich der Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs keine nachteiligen Auswirkungen haben können. Dies betrifft insbesondere die Produktion und Lagerung von Textilien und Lebensmittel. Diese Produkte können die auftretenden Gerüche der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle aufnehmen.

Weiterhin wird festgelegt, dass Wohnungen im Erweiterungsbereich (Teilgebiete Ge 2 und Ge 3) grundsätzlich nicht zulässig sind. Damit wird dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Konfliktbewältigung hinsichtlich einer nicht zumutbaren Geruchsbelästigung des Gewerbegebietes sowie zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstelle Rechnung getragen.

Ergänzend zu den Festsetzungen wird ein textlicher Hinweis auf die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle im Bebauungsplan aufgeführt, dass von diesem Betrieb auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Immissionen (Gerüche, Lärm) im Plangebiet auftreten können.

Mit den angeführten Festsetzungen und Hinweisen ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Belästigungen in dem geplanten Gewerbegebiet auftreten, ebenso sind Nachteile für die Hofstelle nicht zu erkennen.

4.9 Altlasten

Im Plangebiet besteht die altlastverdächtige Fläche AS "Im Geflinse 22", Objekt Nr. 02137 mit dem Handlungsbedarf "Entsorgungsrelevanz". Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens im Bereich der gekennzeichneten Fläche festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Untere Immissionsschutzbehörde, sofort telefonisch zu benachrichtigen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen, Werbeanlagen und die Einfriedungen.

5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 25.028 m ²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet	ca. 22.723 m ²	(90,8 %)
davon ca. 10.022 m ² Erweiterungsbereich		
Fläche für Erhaltungsgebot	ca. 1.326 m ²	(5,3 %)
Pflanzgebotsfläche (Ortsrandeingrünung)	ca. 597 m ²	(2,4 %)
Privaten Grünfläche (Grünstreifen)	ca. 167 m ²	(0,7 %)
Fläche für Versorgungsanlagen, Gas	ca. 215 m ²	(0,8 %)

5.2 Kostenangaben

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Kosten für den Bebauungsplan werden von dem Vorhabenträger, der Fa. Bauunternehmung Kröner getragen. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Stadt Blaubeuren und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

E2. Informelle Umweltprüfung

1. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Norden der Gemeinde Asch besteht Erweiterungsbedarf für ein dort ansässiges Bauunternehmen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Geflinse" und einen Erweiterungsbereich unmittelbar angrenzend an die derzeitigen Betriebs- und Lagerstätten der Bauunternehmung. Der Erweiterungsbedarf besteht dabei für offene Lagerplätze, Maschinen- und Lagerhallen sowie längerfristig auch für Büroflächen.

Neben der Bereitstellung der erforderlichen Bauflächen verfolgt die Planung die

- Eine Übernahme der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Geflinse" in dem bereits bebauten Teilbereich
- Vermeidung von Umweltgefahren
- Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Untersuchungstiefe und der Untersuchungsraum im Rahmen der informellen Umweltprüfung wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

1.1 Vorgaben von Fachgesetzen

Eine formale Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Wegen der Durchführung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine formale Umweltprüfung mit einem Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB nicht erforderlich. Es wird deshalb eine informelle Umweltprüfung erstellt.

Die informelle Umweltprüfung beschreibt die ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

1.2 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen, Flächennutzungsplan

Die Fläche des Erweiterungsbereiches innerhalb des Plangebietes ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Blaubeuren als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Naturraum der mittleren Flächenalb am nördlichen Ortsrand von Asch auf einer Höhenlage von 670 müNN.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch vorhandene gewerbliche Bebauung. Die westliche Seite innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits vollständig bebaut mit einem kirchlichen Gemeindezentrum und Gewerbebetrieben. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Bermaringer Weg und trennt das Plangebiet von der benachbarten Hofstelle. Im Osten schließt sich eine Streuobstwiese an, die bis in das Plangebiet reicht, im Norden die Ackerflächen der freien Feldflur. Das Plangebiet ist mit 2% nach Norden geneigt und wird in den Teilflächen des Erweiterungsbereiches Ge 2 und Ge 3 intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

2.1 Schutzgut Boden

Der Untergrund im Planungsraum besteht aus Kalkstein und Massenkalken, die von lehm- und tonreichen Sedimenten überlagert sind. Die Flurbilanz Baden-Württemberg ordnet die Fläche der Vorrangstufe II zu.

Die Wertigkeit der Bodenfunktionen wird wie folgt eingeschätzt:

Gering	für den Standort der natürlichen Vegetation
Mittel bis hoch	für den Standort von Kulturpflanzen
hoch	als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
hoch	als Filter und Puffer für Schadstoffe
unbedeutend	hinsichtlich der landschaftsgeschichtlichen Urkunde

Im Plangebiet besteht die altlastverdächtige Fläche AS "Im Geflinse 22", Objekt Nr. 02137. Für die Fläche besteht ein Handlungsbedarf "Entsorgungsrelevanz".

2.2 Schutzgut Wasser

Die mittlere jährliche Regenspende im Planungsraum liegt mit ca. 900 mm. (Station Merklingen/Laichingen) über dem Durchschnittswert der Albhochfläche (ca. 800 mm).

Natürliche Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes und auch in dessen engerer Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topografie ist mit natürlichem Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet nicht zu rechnen.

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes 101 Lautern, ZV WV Ulmer Alb. Der Karstgrundwasserleiter befindet sich in mehr als 100 m Tiefe. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der klüftigen Juraformation besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen (Stickstoffdünger, Tausalz, Treibstoffe, Schmierstoffe etc).

Das Plangebiet ist für den Schutz von Oberflächengewässern ohne Bedeutung.

Bedingt durch die geringe Oberflächenneigung und die Art der oberen Bodenschichten ist dem Plangebiet ein hohes Rückhaltevermögen gegenüber dem Abfluss von Niederschlägen zuzuschreiben.

Der Grundwasserschutz ist im Plangebiet von hoher Bedeutung, die Grundwasserneubildungsrate ist von mittlerer Bedeutung.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Das Plangebiet liegt am Übergang einer kleinräumigen Siedlung zum Freilandklimatop. Besondere Schutz- oder Ausgleichsfunktionen für klimatische Belastungsräume sind nicht gegeben. Das Schutzgut ist Planungsgebiet von allgemeiner Bedeutung.

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Unmittelbar an der Grenze des Erweiterungsbereiches auf dem benachbarten Betriebsgelände finden sich einzelne Gehölze wie Strauchweiden, Birken und Fichten. Die östlich gelegene Streuobstwiese weist einen geschlossenen Bestand an vitalen Obsthochstämmen in meist gutem Pflegezustand auf. Gegenüber dem Bermaringer Weg und nach Norden wird die Streuobstwiese von einer Hecke (überwiegend Hartriegel) mit einzelnen eingelagerten Wildkirschen eingefasst. Zum Plangebiet hin ist die Streuobstwiese nicht eingefasst.

Die an das Plangebiet angrenzende Feldflur ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Nach Norden hin fehlen naturnahe Strukturen, östlich des Plangebietes finden sich im Landschaftsraum Feldgehölze, Ackerrandstreifen und Wiesenböschun-

gen. Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG sind im Wirkungsumfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nächstliegendes FFH Gebiet ist das Gebiet Nr. 7524-341 „Blau und Kleine Lauter“, hier deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet und dem Naturschutzgebiet "Kleines Lautertal". Der Mindestabstand der Schutzgebiete zum Plangebiet beträgt 1,3 km.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Die hochwertige Streuobstwiese wird durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert. Der geringe Umfang, die Struktur, der Abstand sowie die enge Benachbarung des Plangebiets zu den vorhandenen Siedlungsflächen schließen eine unzulässige Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die vorgesehenen Maßnahmen aus.

Die benachbarten Streuobstbäume sind potentielle Lebensräume und Teillebensräume für besonders oder streng geschützte Arten bzw. geschützter Arten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie. Betroffen sein können höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse mit ihren Sommerquartieren und Totholzbewohnende Insektenarten.

Eine artenspezifische örtliche Überprüfung der von Verbotstatbeständen gemäß § 44 NatSchG möglicherweise betroffenen Pflanzen und Tiere liegt nicht vor.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage im Kontext mit weiteren gewerblich genutzten Flächen. Das Gebiet ist aus den nördlich angrenzenden Feldfluren wahrnehmbar, allerdings ohne weitreichende Fernwirkung. Im Westen Süden und Osten ist das Vorhaben von einbindenden Siedlungs- und Landschaftselementen (Gewerbegebiet, Ortslage, Hofstelle, Streuobstwiese) umgeben.

Am nördlichen Siedlungsrand von Asch fehlen die einbindenden Elemente als Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft. Besondere Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale und andere schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt.

2.7 Schutzgut Mensch

Für die östlich gelegene Hofstelle besteht ein Abstandsanspruch gegenüber Aufsiedlungen zum Gewerbegebiet von mindestens 58 m zu den Emissionsschwerpunkten des Stallgebäudes, von 51 m zur Dunglage und von 49 m zu den Fahrhilfen gemäß Entwurf der VDI-Richtlinie 3474. Die Art der Bewirtschaftung der Hofstelle und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen kann im Plangebiet zu Immissionen, vor allem zu Gerüchen führen, die negative Auswirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen haben können.

3. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

In die Umweltprognose fließen die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes mit ein.

3.1 Auswirkung auf den Bodenhaushalt

- Beseitigung und Minderung der Puffer- und Filterwirkungen, sowie der Wasserrückhaltefähigkeit innerhalb der versiegelten und teilversiegelten Flächen, erhöhte Anforderung an die Filter- und Pufferleistung des Bodens in Flächen zur kontrollierten Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers
- Beseitigung des biotischen Ertragspotentials auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen
- Bei Bodeneingriffen im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche AS "Im Geflinse 22", Objekt Nr. 02137 besteht ein Gefährdungspotential auf das Schutzgut Mensch

3.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Oberbodensicherung
- Fachgerechte Entsorgung des verunreinigten Erdmaterials

Fazit: Erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Boden

3.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt

- Potentielle Gefährdung der Grundwasserschutzfunktion (Wasserschutzgebiet Zone 3)
- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate
- Verschmutzung des Niederschlagswassers auf Verkehrsflächen und Dachflächen im Gewerbegebiet

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Rückhaltung bzw. Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers.
- Rückhalte- bzw. Versicherungsgebot für Niederschlagswasser über die Bodenpassage für Flächen mit geringer Verkehrsbelastung (Pkw Stellplätze)
- Versiegelung und Abwasserbehandlungsgebot für Betriebs- und Verkehrsflächen mit Gefahrenpotential gegenüber dem Grundwasserschutz
- Regenwasserbehandlung gemäß den technischen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch verschmutztes Niederschlagswasser

Fazit: Minderung des Eingriffs unter die Erheblichkeitsschwelle.

3.3 Auswirkung auf den Klimahaushalt

- Wärmebelastung durch harte Fassaden und Versiegelung
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Grünflächen und Pflanzgebote mit klimatischer Ausgleichswirkung

Fazit: Die Wärmebelastung und der Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes sind angesichts des umfangreichen Flächendargebots der Umgebung für das Lokalklima unerheblich.

3.4 Auswirkung auf Arten und Biotope

- Verlust von des Lebensraumes Acker
- Potentielle Gefährdung streng geschützter bzw. nach europäischem Recht geschützter Arten
- Störung der benachbarten Lebensräume und Habitats durch Verkehr und Produktionsstätigkeit

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Grünflächen und Pflanzgebote auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- Dauerhafte Sicherung des Streuobstwiese am östlichen Plangebietsrand
- Ausschluss von Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld von Bäumen und Feldgehölzen während der Brut- und Aufzuchtzeiten von März bis September.

Fazit: Kein Eingriff

Auf der Fläche der vorhandenen Streuobstwiese und ihren begleitenden Gehölzbeständen kann ein vorhabenbedingter Verbotstatbestand gemäß § 44 NatSchG durch den Erhalt und die langfristige Sicherung des Bestandes ausgeschlossen werden.

Zeitliche Beschränkungen von Räumungs- und Bauarbeiten vermeiden mögliche erhebliche und unzulässige Störungen geschützter Arten in der benachbarten Streuobstwiese während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten

Beeinträchtigungen durch den Verlust des Ackerbiotops können aufgrund der Existenz vergleichbarer Lebensräume in weitaus größerem und wirksamerem Umfang in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Die Feldlerche findet aufgrund der umfassenden Kulissen innerhalb des Plangebiets an dieser Stelle ohnehin keinen Lebensraum.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und des großen Abstands können Auswirkungen des Planvorhabens auf FFH Gebiete und Vogelschutzgebiete in der Umgebung sicher ausgeschlossen werden.

3.5 Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

- Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in gewerbliche Flächen
- Minderung des räumlich wirksamen Abstands der Streuobstwiese vom Siedlungsrand
- Grünflächen- und Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung

Das Planvorhaben ist eine Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die Pflanzgebote ermöglichen eine angemessene Einbindung in den Landschaftsraum. Ein erheblicher/nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut kann ausgeschlossen werden.