

# **Stadt Blaubeuren, Ortsteil Asch**

## **Vorhabensbezogener Bebauungsplan**

### **"Gewerbegebiet Im Geflinse Teil 3"**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Textliche Festsetzungen
2. Begründung
  - Städtebaulicher Teil
  - Informelle Umweltprüfung

Blaustein, 21.11.2011

Bearbeitung: Edmund Spengler  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Konrad-Röntgen-Straße 17  
89134 Blaustein

**Textliche Festsetzungen  
zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet Im Geflinse Teil 3"**

**Stadt Blaubeuren, Ortsteil Asch**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2.     Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- A     Planungsrechtliche Festsetzungen
- B     Örtliche Bauvorschriften
- C     Hinweise und Empfehlungen
- D     Verfahrensvermerke

## **1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

## **2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

---

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### **A1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

#### **A1.1 GE-Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.
- Die Wohnungsanzahl ist auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage.

#### **A2.1 Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundfläche wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstgrenze.

#### **A2.2 Zulässige Geschossfläche** (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche wird bestimmt durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 als Höchstgrenze

#### **A2.3 Zulässige Gebäudehöhe** (§ 16 und § 18 BauNVO)

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei geneigten Dächern der First.

- 
- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH m ü.NN) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.  
Die EFH darf um höchstens +/- 0,25 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

**A3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und Nutzungsschablone.  
O: offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Die Zulässigkeit von Einfriedigungen ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt B 3.3 geregelt.

**A5 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**A6 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.
- Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- Die Sichtflächen an der Straßeneinmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, dauerhaft freizuhalten.

**A7 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**A7.1 Private Grünfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist entsprechend Pflanzgebot 1 als extensive Wiese mit Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**A8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

### **A8.1 Pflanzgebot pfg 1: Obstbäume auf extensiver Wiese**

Auf extensiver Wiesenfläche (keine mineralische Düngung, 2 x Mahd/Jahr) sind Obstbäume als Hochstämme, entspr. Artenliste 1, zu pflanzen mit einem Mindeststammumfang von 8 - 10 cm, im Abstand von ca. 10 m in und zwischen den Reihen.

Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist einzuhalten.

Im Bereich der Sickerflächen sind außerdem Bäume der Artenliste 2 zulässig.

Artenliste 1: Geeignete Baumarten

Apfelsorten

Berlepsch, Bohnapfel, Boiken, Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Oldenburg, Schwäb. Rosenapfel, Transparent, Zabergäu.

Birnensorten

Albecker Birne, Oberösterreich. Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildes Remmele.

Artenliste 2: Geeignete Baumarten

Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix alba (Silberweide).

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- Dachform: Pultdach (PD)
- Dachneigung: 5° - 15° DN
- Auf den Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

#### **B1.2 Fassadengestaltung**

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
- Die Fassadengestaltung und die Farbgebung sind mit der Stadt abzustimmen.

### **B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Laserwerbung.
- Kleinwindkraftanlagen - 2 Stück pro Einfahrtsbereich - mit einer max. Höhe von 10 m sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Höhe von 4,00 m und 1,00 m Breite ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

---

**B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

**B3.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als extensive Wiesenflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze, Umfahrten, Zufahrt, Anlieferzonen und Lagerflächen.

**B3.2 Hofflächen und Stellplätze**

Die Zufahrten und Hofflächen sind mit Asphalt- oder Betonbelag zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Ausgenommen hiervon sind die PKW - Stellplätze. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

**B3.3 Einfriedigungen**

Als Grundstückseinfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken
- Metallzäune (Maschendraht-, Drahtgitterzaun o.ä.)
- sowie deren Kombination untereinander.

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

Nicht zulässig sind:

- Mauern und Koniferenhecken

Vom Fahrbahnrand der K 7406 ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

**B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und kann für die Gebäudeklimatisierung bzw. als Gießwasser für die Außenanlagen verwendet werden.

Die Zisternen, mit einem max. Inhalt von je 100 m<sup>3</sup>, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen. Der Überlauf der Zisternen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund eine entsprechende Durchlässigkeit aufweist. Die Durchlässigkeit ist durch gutachterliche Sickerversuche zu bestimmen. Bei zu geringer Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds ist das Niederschlagswasser der Dachflächen ebenfalls der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**B5 Geländeabfangungen**

Geländeabfangungen sind als natürliche Böschungen anzulegen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1 : 2.

## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **C1 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte, archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### **C2 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).

### **C3 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, Tel. 0731 / 185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

### **C4 Wasserschutzgebiet**

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

**C5** Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen vor der Versickerung von Niederschlagswasser zu vermeiden, sollten Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Zink oder Blei grundsätzlich vermieden werden.

## **D Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Gemeinderat am 20.09.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Auslegungsbeschlusses durch amtliches Nachrichtenblatt „Blaumännle“ am 23.09.2011

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.10.11 bis 04.11.2011

Behandlung der vorgetragenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 06.12.2011

---

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom  
überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

06.12..2011

Bürgermeisteramt Blaubeuren, den .....

- Seibold –  
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom  
im amtlichen Nachrichtenblatt „Blaumännle“ wurde der  
Bebauungsplan rechtsverbindlich. Diese Abschrift stimmt  
mit der Planurkunde überein.

.....

Bürgermeisteramt Blaubeuren, den .....

- Seibold –  
Bürgermeister

Anzeigeverfahren gemäß § 4 (3) Gemeindeordnung durchgeführt. ....

**Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet Im Geflinse Teil 3"**

**Stadt Blaubeuren, Ortsteil Asch**

**Städtebaulicher Teil**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse**
- 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**
- 4. Städtebauliches Konzept / Erschließung**
- 5. Technische Infrastruktur**
- 6. A Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
  - A 1 Art der baulichen Nutzung
  - A 2 Maß der baulichen Nutzung
  - A 3 Bauweise
  - A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - A 5 Stellplätze und Garagen
  - A 6 Verkehrsflächen
  - A 7 Grünflächen
- 7. B Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**
  - B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - B 2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhen der Einfriedigungen
  - B 3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Durchführungsvertrag**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Im Geflinse Teil 3" sollen die Voraussetzungen für eine rechts-sichere Entwicklung der Fa. ESPV-Tec geschaffen werden.

Die Fa. ESPV-Tec wurde 2004 in Blaubeuren - Asch gegründet und seither kontinuierlich ausgebaut.

Die Firma ist spezialisiert auf den Vertrieb, Installation und Wartung von Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen und benötigt kurzfristig Betriebsflächen für den Bau einer Produktions- und Montagehalle mit Büroräumen, sowie Lagerflächen.

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte, zukünftige Entwicklung ermöglicht werden.

## 2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Blaubeuren ist das Plangebiet Teil der geplanten, gewerblichen Baufläche "Mittelsteller Weg" mit 6,6 ha Größe.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist daher gegeben.

## 3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Asch, auf einer Höhenlage von ca. 665,0 m ü. NN.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 553/1, sowie Teilflächen von 183 (Feldweg) und 184 (bestehendes Gewerbegebiet "Im Geflinse"); insgesamt eine Fläche von ca. 8.270 m<sup>2</sup>.

Im Westen wird das Plangebiet durch die K 7406, die nach Bermaringen führt, begrenzt; im Süden schließt es unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Im Geflinse" an; nach Osten und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände ist leicht nach Südwesten geneigt und wird als Acker bzw. Grünland genutzt.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil.

#### **4. Städtebauliches Konzept / Erschließung**

Die Gebäude sind in Ost - West - Richtung geplant mit großen nach Süden ausgerichteten Pultdächern für Photovoltaik - Anlagen.

Im 1. Bauabschnitt ist eine 2geschossige Produktions- und Montagehalle mit Büroräumen sowie ein Carport für 6 Stellplätze vorgesehen.

Im 2. Bauabschnitt ist eine weitere Halle im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Zwischen den beiden Hallen sind Erschließungsflächen und Stellplätze angeordnet.

Die äußere Erschließung des Geländes erfolgt über den bestehenden, südlichen Feldweg (Flurstück 183), der von der K 7406 ausgebaut wird.

Die innere Erschließung wird so vorgenommen, dass ein späterer Anschluss an eine eventuell nördlich verlaufende Erschließungsstraße möglich ist, falls eine Erweiterung des Gewerbegebiets stattfinden wird.

Die landschaftliche Einbindung und der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen über die Anpflanzung von Streuobstbäumen. Zwischen Betriebsfläche und K 7406 wird eine private Grünfläche, nach Norden und Osten eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen.

#### **5. Technische Infrastruktur**

Das Gewerbegebiet kann an den bestehenden Kanal im Feldweg Flurst. 183 angeschlossen werden.

Für die Versorgung mit Trinkwasser bzw. Löschwasser für die Feuerwehr muss ein Anschluss an die bestehende Leitung auf Höhe der Fa. Sprint, Im Geflinse 22, hergestellt werden.

#### **6. A Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### **A 1 Art der baulichen Nutzung**

##### **A 1.1 GE - Gewerbegebiet**

Entsprechend der geplanten Betriebsentwicklung der Fa. ESPV - Tec wird das Baugebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gewünschten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und werden ausgeschlossen.

Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen.

Entsprechend den rechtsgültigen Vorgaben sind ausnahmsweise betriebsbezogene Wohnungen zulässig.

## **A 2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den städtebaulichen Zielen des Gewerbegebiets.

### **A 2.1 Zulässige Grundfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Höchstwert von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die zulässige GRZ umfasst dabei alle baulichen Nutzungen.

### **A 2.2 Zulässige Geschossfläche**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf den Höchstwert von 0,9 festgesetzt.

### **A 2.3 Zulässige Gebäudehöhe**

Um die städtebaulich gewünschte Höhenbeschränkung am Ortsrand einzuhalten, werden max. Gebäudehöhen festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen im Bezug zur angrenzenden Erschließungsstraße. Die mögliche Abweichung von +/- 0,25 m zwischen Objektplanung und der Bebauungsplanfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

## **A 3 Bauweise**

Die Festsetzung als offene Bauweise mit zulässigen Baulängen unter 50 m entspricht der zukünftig gewünschten Bebauungsstruktur.

## **A 4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und berücksichtigt die notwendigen Abstandsflächen zur Straße K 7406 und den angrenzenden Grundstücken. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen nur in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können.

## **A 5 Stellplätze und Garagen**

Um die gewünschte, städtebauliche Ordnung sicherzustellen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **A 6 Verkehrsflächen**

Aus verkehrs- und nutzungstechnischen Gründen, sowie wegen der Verkehrssicherheit wird der Bereich festgesetzt, von dem von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Gewerbegebiet zu- und abgefahren werden darf. Die von störenden Nutzungen freizuhaltenen Sichtflächen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgewiesen.

## **Grünordnerische Festsetzungen**

### **A 7 Grünflächen**

Das Gewerbegebiet wird durch die private Grünfläche entlang der K 7406, sowie die Pflanzgebotsfläche im Norden und Osten in seine Umgebung eingebunden.

Die Anlage von extensiven Wiesenflächen und die Anpflanzung von Obst- bzw. heimischen, standortgerechten Bäumen schaffen den erforderlichen, naturschutzrechtlichen Ausgleich und sorgen für die Aufwertung des Landschaftsbildes, indem ein landschaftsgerechter Ortsrand ausgebildet wird.

Die weiteren Einzelheiten werden im Umweltbericht erläutert.

## **7. B Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B 1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzte Dachgestaltung ermöglicht dem Gewerbebetrieb die gewünschte Stromgewinnung mittels Photovoltaikanlagen.

#### **B 1.2 Fassadengestaltung und Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Fassadengestaltung und Werbeanlagen wurden getroffen, um den gestalterischen Anforderungen, die sich aus der Ortseingang - Situation ergeben, Rechnung zu tragen.

### **B 2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen**

**B 2.1 Hofflächen und Stellplätze**

Aufgrund seiner Lage in der Wasserschutzzone III sind im Gewerbegebiet die Hofflächen und Zufahrten zu versiegeln und das Oberflächenwasser über den Kanal abzuleiten. Lediglich das anfallende Niederschlagswasser auf den PKW-Stellplätzen ist zu versickern.

**B 2.2 Einfriedigungen**

Die Festsetzungen werden getroffen, um das Gebiet gestalterisch verträglich in die Umgebung einzubinden.

**B 3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen und die Verwendung zur Gebäudeklimatisierung bzw. als Gießwasser tragen zur Retention des Niederschlagswassers bei und entlasten die Kanalisation.

**8. Flächenbilanz**

Das Areal hat eine Größe von ca. 8.270 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplanentwurf geht von folgender Flächenverteilung aus:

- Verkehrsflächen	ca.	390 m <sup>2</sup>	5 %
- Private Grünfläche	ca.	1.520 m <sup>2</sup>	18 %
- Gewerbegebietsfläche GE	ca.	6.360 m <sup>2</sup>	77 %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	8.270 m <sup>2</sup>	100 %

**9. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zu Fristen und Kosten getroffen.

**Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet Im Geflinse Teil 3"**

**Stadt Blaubeuren, Ortsteil Asch**

**Informelle Umweltprüfung**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Einleitung**
- 2. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans  
Beschreibung des Vorhabens**
- 3. Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete**
- 4. Bestandsaufnahme und Bewertung**
  - 4.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen
  - 4.2 Schutzgut Mensch
  - 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt
  - 4.4 Schutzgut Boden
  - 4.5 Schutzgut Wasser
    - 4.5.1 Grundwasser
    - 4.5.2 Oberflächenwasser
  - 4.6 Schutzgut Luft und Klima
  - 4.7 Schutzgut Landschaft
  - 4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 5. Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und  
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich  
von nachteiligen Umweltauswirkungen**
  - 5.1 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch
  - 5.2 Auswirkungen auf Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 5.3 Auswirkungen auf Schutzgut Boden
  - 5.4 Auswirkungen auf Schutzgut Wasser
  - 5.5 Auswirkungen auf Schutzgut Luft und Klima
  - 5.6 Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft
- 6. Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**
- 7. Zusammenfassung**

## **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Größe des Plangebiets unter 2 ha, muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die "informelle Umweltprüfung" beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich derselben.

Die Umwelt wird anhand folgender Schutzgüter gegliedert:

- Menschen
- Tiere und Pflanzen und biolog. Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

## **2. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Beschreibung des Vorhabens**

Im Norden des Ortsteils Asch, im unmittelbarem Anschluss an das Gewerbegebiet "Im Geflinse" besteht Bedarf an Betriebsflächen für einen ortsansässigen Betrieb, der auf Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen spezialisiert ist.

Es ist der Bau einer Produktions- und Montagehalle mit Büroräumen, sowie ein Carport für 6 Stellplätze vorgesehen mit entsprechenden Erschließungs- und Lagerflächen, sowie Stellplätzen.

Eine weitere Halle ist als 2. Bauabschnitt geplant.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Private Grünflächen im Westen, sowie Pflanzgebotflächen im Norden und Osten übernehmen die notwendige, landschaftliche Einbindung.

## **3. Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Durch das geplante Gewerbegebiet sind keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, sowie flächenhafte Naturdenkmale, Einzelgebilde oder "Besonders geschützte Biotop" nach § 32 NatSchG betroffen.

Das Vorhaben liegt in der festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebiets WSG 101 Lautern, ZV WV Ulmer Alb

## **4. Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **4.1 Vorhandene Nutzungen und Strukturen**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Naturraums Mittlere Flächenalb auf einer Höhenlage von ca. 665,00 m ü.NN..

Es ist leicht nach Südwesten geneigt und wird als Acker bzw. Grünland genutzt.

Im Süden trennt ein Feldweg das Plangebiet vom bestehenden Gewerbegebiet; im Westen die K 7406 von landwirtschaftlichen Flächen (Streuobstwiesen). Im Norden und Osten schließen Acker- und Grünlandflächen an.

In ca. 200 m Entfernung befinden sich in nördlicher Richtung ein Freizeitheim und Kleingärten.

### **4.2 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird über Kriterien, die die Erholungsmöglichkeiten (z.B. Ausbau Wegenetz, Qualität des Erlebnisraums etc.) und das Wohnumfeld (Verkehrs- und Lärmbelastung) beschreiben, charakterisiert.

Das nächste Wohngebiet ist ca. 250 m entfernt.

Die Erholungseignung des Gebiets ist als gering einzustufen (geringe Qualität neben bestehendem Gewerbegebiet ohne Übergang zur Feldflur).

### **4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biolog. Vielfalt**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird anhand der vorgefundenen Biotope bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung (ÖKVO), in der jedem Biotoptyp ein bestimmter Punktwert zugeordnet wird.

Die wesentlichen Bewertungskriterien, die zur Ermittlung des Biotopwertes herangezogen werden, sind:

- Naturnähe
- Bedeutung für gefährdete Arten
- Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart.

Für die einzelnen Biotoptypen sind Wertspannen angegeben. Bei der normalen Ausprägung des Biotoptyps wird der Normalwert angegeben, von dem bei über- oder unterdurchschnittlicher Ausprägung entsprechend abgewichen werden kann.

Der Biotopwert wird mit der Fläche multipliziert, um eine Gesamtbilanz des Plangebiets zu erhalten, im Plan Nr. 494/01 sind die Biotope dargestellt.

Die Gesamtbilanz der vorgefundenen Biotope (Bestand) macht die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einfacher und transparenter (vgl. Kap. 5.2).

Tabelle 1 beschreibt und bewertet die vorgefundenen Biotoptypen.

**Tab. 1: Bilanzwerte Schutzgut Tiere und Pflanzen****Bilanzwerte der Biotoptypen im Plangebiet - Bestand vor Eingriff**

Biotoptyp/Nr. und Kurzbezeichnung	Normalwert	Wertspanne	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Ökopunkte P.
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland	6 P.	6 P.	2.211 m <sup>2</sup>	13 286 P.
37.11 Acker m. fragmentarischer Unkrautvegetation	4 P.	4-8 P.	5 770 m <sup>2</sup>	23 080 P.
60.23 Weg / Platz m. wassergeb. Decke, Kies oder Schotter	2 P.	2-4 P.	273 m <sup>2</sup>	546 P.
Gesamtsumme			8 254 m <sup>2</sup>	36 892 P.

**4.4 Schutzgut Boden**

Zur Beschreibung und Bewertung der Böden des Untersuchungsraums wurde die Bodenübersichtskarte von Baden - Württemberg 1:200.000, Blatt CC 7918 Stuttgart - Süd (GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN - WÜRTTEMBERG, 1993), in Verbindung mit der Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7524 Blaubeuren (GWINNER 1989) ausgewertet.

Vom Bauvorhaben sind überwiegend beackerte, zum kleinen Teil unter Grünlandansaat (Grasacker) liegende Terra fusca-Parabraunerden (bis Parabraunerden, auch Terra fusca-Braunerden) betroffen, die typisch für die dortige flachwellige, verbreitet mit Lehm bedeckte Albhochfläche sind. Kiesig-schluffiger bis schluffig-toniger Lehm, teilweise mit Kalksteinschutt liegt dort über schutthaltigem, lehmigem Ton.

Die tonigen Unterbodenhorizonte von Terra fuscen sind aus den Lösungsrückständen des Ausgangsgesteins der Bodenbildung, des Kalksteins, entstanden. Die Kalklösung erfolgt außerordentlich langsam, so dass auch nur mäßig mächtige Rückstandshorizonte erst in sehr langen Zeiträumen entstanden. Es sind auf der Schwäbische Alb weit verbreitete Böden. Im Untersuchungsgebiet trugen die Schluffbeimengungen aus Lössüberwehungen während der Eiszeiten wesentlich zur Bodenbildung bei. Tonverlagerungen im Bodenprofil überprägten die Terra fuscen, so dass der Bodentyp der Terra fusca-Parabraunerden entstand.

Im Verlauf der Landschaftsentwicklung - verstärkt, seitdem das Gebiet unter den Pflug genommen wurde - gelangt schluffig-toniges Oberbodenmaterial dem leichten Gefälle folgend durch Erosionsvorgänge seitlich in westlicher Richtung in die benachbarte flache Trockentalsenke. Dort entstanden durch diese Vorgänge Kolluvisole über Terra fuscen oder über Parabraunerden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden werden die Bodenfunktionen

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

herangezogen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in 5 Stufen - sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch.

Tabelle 2 zeigt die Bodenbewertung vor dem Eingriff entsprechend (RIPS / Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, Amtliche Geobasisdatei LGL).

Die Bewertung liegt für die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke flächendeckend vor.

**Tab. 2: Bodenfunktionen - Bewertung vor Eingriff**

Flurstück	Natürliche Bodenfruchtbarkeit Bewertungsklasse	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Bewertungsklasse	Filter u. Puffer für Schadstoffe Bewertungsklasse	Sonderstandort für naturnahe Vegetation Bewertungsklasse	Zusammenfassende Beurteilung Wertstufe
533	gering 1	gering 1	hoch 3	hoch 3	1.666 gering - mittel
534	gering 1	gering 1	hoch 3	hoch 3	1.666 gering - mittel

Die Empfindlichkeit der Böden im Vorhabensgebiet gegenüber Entwässerung ist gering. Gegenüber Schadstoffeinträgen besteht ebenfalls geringe Empfindlichkeit. Typische Vorbelastungen wie Bodenverdichtungen, Herbizidbelastung und hohe Nährstoffeinträge sind durch die Bewirtschaftungsform (intensive Ackernutzung) anzunehmen.

**Tab. 3: Schutzgut Boden - Zusammenfassende Bewertung / Bestand vor Eingriff**

Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Ökopunkte ÖP	Bilanzwert m <sup>2</sup> x ÖP	Summe vor Eingriff
533	5 770 Teilfl.	1.666	6.66	38 428 P.	
534	2 211 Teilfl.	1.666	6.66	14 725 P.	
Summe	7 981				53 153 P.

Die Zusammenfassende Beurteilung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend der ÖKVO (Ökokontoverordnung) Anlage 2, Abschnitt 3: Boden und Grundwasser.

## 4.5 Schutzgut Wasser

Kriterien für die Beurteilung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserangebot, die Grundwasserbeschaffenheit und -neubildungsrate, sowie das Wasserretentionsvermögen der Landschaft.

### 4.5.1 Grundwasser

Im Planungsgebiet stehen die Schichten des Weißen Jura zeta 1 (Liegende Bankkalke) an, aufgebaut aus Massenkalken (Schwamm-Algenkalken), z. T. mergelfaserig, z. T. mit gebankten Einlagerungen. Darunter folgen die Ober- und Mittelkimmeridge-Kalke (Weißer Jura epsilon und delta; früher Obere und Untere Felsenkalke) sowie die Kimmeridge-Mergel (Weißer Jura gamma; früher Mittlerer Weißjura-Mergel). Im Ostteil des Untersuchungsraums ist der Weiße Jura von den Resten einer Decke aus Lehm und Weißjuraschutt bedeckt. Auch in der westlich anschließenden Trockenmulde findet sich diese Lehm-Schutt-Decke.

Nach KÖHLER ET AL. (1985) zählt das Gebiet zur Grundwasserlandschaft des Malm bzw. Weißjura der Schwäbischen Alb mit verkarsteten, grundwasserführenden Massen- und Bankkalken und großer Ergiebigkeit.

Der Karstgrundwasserleiter im Planungsgebiet wird von den klüftigen und verkarsteten Gesteinen dieses mittleren und höheren Weißjura gebildet. Die stauende Sohlschicht besteht aus den Oxford-Mergeln (Weißer Jura alpha; Untere Weißjura-Mergel), da die klüftigen Mergel und Mergelkalke des darüber liegenden Unterkimmeridge (Weißer Jura gamma; Mittlere Weißjura-Mergel) hier im Gebiet nördlich des Ach-/ Blautales weitgehend verkarstet sind und deshalb ebenfalls zum Karstgrundwasserleiter zählen.

Der Karstgrundwasserspiegel liegt nach VILLINGER (1989) in ca. 150-160 m Tiefe. Das Plangebiet gehört zum Tiefen Karst, da die stauenden Mergelschichten in den Tälern der benachbarten Vorfluter nicht zutage treten. Über den verkarsteten Weißjuraschichten liegen mit Ausnahme der geringmächtigen Lehmschicht keine schwer durchlässigen, mächtigen Deckschichten, sodass das Gebiet zu der Offenen Zone des Tiefen Karsts zu zählen ist (VILLINGER 1989). Das anfallende Niederschlagswasser kann relativ rasch in den Untergrund abfließen, die Entwässerung verläuft daher ausschließlich unterirdisch.

Innerhalb des Aquifers (der wassererfüllte Teil des Grundwasserleiters) bewegt sich das Grundwasser in einem System zusammenhängender Spalten, Klüfte und anderer Hohlräume unterschiedlicher Größe. Ein großer Teil des eingesickerten Niederschlagswassers fließt relativ zügig zu den Austrittsstellen in den Tälern ab (kurzfristiges Karstwasser), der Rest verbleibt länger und wird allmählich abgegeben (langfristiges Karstwasser).

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Blau, entwässert allerdings nur unterirdisch. Das eingesickerte Niederschlagswasser tritt Färbeversuchen zufolge (VILLINGER 1989) in der Gieselbachquelle und der Riedquelle (Bleichequelle) bei Blaubeuren zutage, wenige 100 m vom Blautopf entfernt. Oberflächengewässer treten aufgrund der geschilderten Untergrundbedingungen im Untersuchungsgebiet nicht auf.

Hinsichtlich der Trinkwassernutzung besitzt das Gebiet, da es im Einzugsgebiet der Blau-Lauter-Gruppe liegt, hohe Bedeutung. Durch die geringmächtige Überdeckung mit filtern-

den Deckschichten können Schadstoffe leicht in den Grundwasserkörper übertreten (hohe Empfindlichkeit).

#### **4.5.2 Oberflächenwasser**

Die wesentliche, im vorliegenden Fall betroffene Funktion des Oberflächenwassers im Landschaftshaushalt ist das Wasserretentionsvermögen der Landschaft.

Auf den Acker- und Grünlandflächen hat das Gebiet, aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, geringe Bedeutung für die Wasserretention.

#### **4.6 Schutzgut Luft und Klima**

Auf der schwach geneigten Acker- und Grünlandfläche im Plangebiet entsteht in windarmen Strahlungsnächten Kaltluft. Aufgrund seiner geringen Größe und der entfernten Lage vom Wohngebiet hat das Plangebiet keinen Einfluss auf das Klima im Siedlungsbereich.

#### **4.7 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der landwirtschaftlich genutzten Feldflur, die sich großflächig in östlicher Richtung erstreckt, dem vorhandenen Gewerbegebiet, das den Ortsrand bildet, sowie der mit Streuobstwiesen untergliederten Feldflur, die westlich zwischen den beiden Straßen K 7406 und L 1236 liegt.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfassen die kulturellen und sachlichen, von Menschen geschaffenen Werte. Laut Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Vorkommen bekannt.

### **5. Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### **5.1 Auswirkungen auf Schutzgut "Mensch"**

Durch das geplante Vorhaben ist, aufgrund der Entfernung zum nächsten Wohngebiet, keine erhebliche Beeinträchtigung für das Wohnumfeld zu erwarten; Erholungsbelange werden ebenfalls nur unerheblich beeinträchtigt.

#### **5.2 Auswirkungen auf Schutzgut "Tiere und Pflanzen"**

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen ca. 5.320 m<sup>2</sup> Acker und Grünlandflächen verloren.

Zum Ausgleich ist vorgesehen:

- ⊗ Anlage von extensiven Wiesenflächen auf ca. 2.680 m<sup>2</sup>
- ⊗ Anpflanzung von 27 heimischen Obsthochstämmen

Tab. 4 zeigt die Bewertung der Fläche nach dem Eingriff mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Bewertung vgl. Kap. 4.3).

**Tab. 4: Bilanzwerte der Biotoptypen nach dem Eingriff**

Biotoptyp/Nr. und Kurzbezeichnung	Normalwert	Wertschpanne	Fläche m <sup>2</sup>	Bilanzwert Ökopunkte P.
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 1520 + 857 + 302 m <sup>2</sup>	13 P.	8-13-19 P.	2 679 m <sup>2</sup>	34 827 P.
45.10b Baumreihe auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41), (3-6 P.) P x STU n. 25 J. 6 P. x 59 (8-10+50) = 354 P. pro Baum	354 P.	3-6 P.	27 St.	9 558 P.
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche				
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz 4 900 + 390 m <sup>2</sup>	1 P.		5 290 m <sup>2</sup>	5 290 P.
60.22 Gepflasterte Straße oder Platz 301 m <sup>2</sup>	2 P.	1-2 P.	301 m <sup>2</sup>	602 P.
Gesamtsumme			8 270 m <sup>2</sup>	50 277 P.

Im Plan 494/01 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung lässt sich die Flächenverteilung der Biotoptypen nachvollziehen.

### Eingriffs - Ausgleichsbilanz

**Tab. 5: Bilanz Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Maßnahmen:	Bewertung vor Eingriff:	36 892 P.
	Bewertung nach Eingriff:	50 277 P.
	⊗ Nutzungsextensivierung: Umwandlung von Acker in Grünland  ⊗ Pflanzung von heimischen standortgerechten Obsthochstämmen	
	Ausgleich erreicht mit rechnerischem Überschuss von	13 385 P. ca. 136 %

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der Ausgleich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erreicht, mit einem rechnerischen Überschuss von ca. 136 %.

### 5.3 Auswirkungen auf Schutzgut Boden

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung kann der Boden seine Funktionen auf dieser Fläche (ca. 5 320 m<sup>2</sup>) nicht mehr erfüllen (vgl. Tab. 2 und 6).

Für die Flächenberechnung wird davon ausgegangen, dass die Gewerbefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Hälfte versiegelt, zur anderen Hälfte als Wiesenfläche angelegt wird.

**Tab. 6: Bodenfunktionen: Bewertung nach dem Eingriff**

	Bestand vor Eingriff	53 153 P.
minus:	③ von Bauwerken bestandene bzw. versiegelte Fläche und Wege 4 900 + 301 + 122 = 5 323 m <sup>2</sup>	
	5 323 m <sup>2</sup> x 4 P. = 21 292 P. die durch Eingriff wegfallen	21 292 P.
	Bestand nach Eingriff	31 861 P.

Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 21 292 Punkten, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen:

③ Nutzungsextensivierung auf Standorten der Bewertungsklasse 3 oder 4 der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" (vgl. ÖKVO, Anlage 2, Abschnitt 3: Boden und Grundwasser, Tab. 3 Bodenmaßnahmen).

③ Die Umwandlung von Acker in Grünland bzw. die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland auf ca. 2 680 m<sup>2</sup> Fläche trägt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen bei, weil keine Bodenbearbeitung und mineralische Düngung mehr stattfindet.

**Eingriffs - Ausgleichsbilanz****Tab. 7: Bodenfunktionen - Bilanz**

	Ausgleichsbedarf	21 292 P.
Maßnahme:	③ Nutzungsextensivierung: Umwandlung von Acker in Grünland (auf Standorten der Bewertungsklasse 3 oder 4 der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation") 3 P. / m <sup>2</sup> $1\,520 + 857 + 302 = 2\,679\text{ m}^2$ $2\,679\text{ m}^2 \times 3\text{ P.} = 8\,037\text{ P.}$	
	erreichter Ausgleich:	8 037 P. ca. 75 %

Rein rechnerisch wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden zu 75 % erreicht. Der für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erreichte Überschuss von 138 % wird als Ersatzmaßnahme für den Boden in Anrechnung gebracht. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit erreicht.

**5.4 Auswirkungen auf Schutzgut Wasser**

Durch die Beseitigung der Deckschichten infolge der Baumaßnahmen erhöht sich die Gefahr, dass potentielle Schadstoffe schnell ins Grundwasser gelangen.

Durch Versiegelung / Überbauung der Flächen steigt der Oberflächenabfluss an, die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- ③ Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III werden alle Betriebs- und Verkehrsflächen mit Gefahrenpotential für das Grundwasser versiegelt, das Oberflächenwasser wird über den Kanal abgeleitet.
- ③ Lediglich das Oberflächenwasser von wenig belasteten PKW - Stellplätzen wird zur Versickerung gebracht.
- ③ Das unverschmutzte Dachflächenwasser wird in Zisternen gesammelt, zurückgehalten und zur Gebäudeklimatisierung bzw. als Gießwasser verwendet.

Die Beeinträchtigungen werden durch die vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert bzw. kompensiert. Der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung wird im Wasserschutzgebiet vorrangig behandelt.

**5.5 Auswirkungen auf Schutzgut Luft und Klima**

Das Kaltluftentstehungsgebiet wird durch das geplante Vorhaben in unerheblichem Maß reduziert.

## 5.6 Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild erfährt durch das geplante Vorhaben eine offensichtliche Veränderung.

Das am Ortsrand gelegene Gewerbegebiet wird weiter in die Feldflur hinein ausgedehnt. Von der K 7406 von Norden her und in gewissem Umfang auch von der L 1236 von Westen her - allerdings durch die weitere Entfernung (ca. 200 m) und Streuobstwiesen abgemindert - ist das geplante Gewerbegebiet gut einsehbar. Jedoch geht von dem bestehenden Gewerbegebiet, das keinerlei Eingrünung zur freien Landschaft aufweist, eine erhebliche Vorbelastung für das Landschaftsbild aus.

Als Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- ⊗ Pflanzung von Baumreihen mit heimischen Obsthochstämmen.
- ⊗ Gebäude möglichst weit von der Straße abrücken

## 6. Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Naturschutzgesetzgebung (§ 44 BNatSchG) verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich streng und besonders geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird für diese relevanten Arten untersucht, ob davon auszugehen ist, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind.

1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören**,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen **aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören**.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt auf der Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets für relevante Artengruppen (europäische Vogelarten, sowie nach Anhang IV der FFH - Richtlinie geschützte Arten). Detaillierte Arterfassungen wurden nicht durchgeführt. Die vorgefundenen Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet bieten keinen Lebensraum für Arten, die auf ganz spezielle Habitatausstattung angewiesen sind. Aber auch Offenlandbrüter wie z. B. Feldlerchen finden aufgrund der unmittelbar benachbarten Gebäude im bestehenden Gewerbegebiet keinen geeigneten Lebensraum.



Die Artenschutzrechtliche Einschätzung ergab keine Hinweise auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Beurteilung:

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Umwelt weitestgehend ausgleichen.

## Literatur

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg., 1993):

Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000, Blatt CC 7918  
Stuttgart-Süd.

Gwinner, M. P. (1989): Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000.  
Erläuterungen zu Blatt 7524 Blaubeuren. 64 S., 1 Kt., Stuttgart

Köhler, W.-R., Fuhrmann, A., Grimm-Strehle J. (1985): Hydrogeologische Karte  
von Baden-Württemberg: Grundwasserlandschaften. Erläuterungen. 12 S,  
8 Anlagen, Freiburg.

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010)

Ökokonto - Verordnung - ÖKVO

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter  
Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Villinger, E. (1989): Hydrogeologie. In: Gwinner, M. P. (1989): Geologische Karte  
von Baden-Württemberg 1:25.000. Erläuterungen zu Blatt 7524 Blaubeuren.  
64 S., 1 Kt., Stuttgart.