

# GEMEINDE ERTINGEN



## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd IV“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 25.10.2022



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

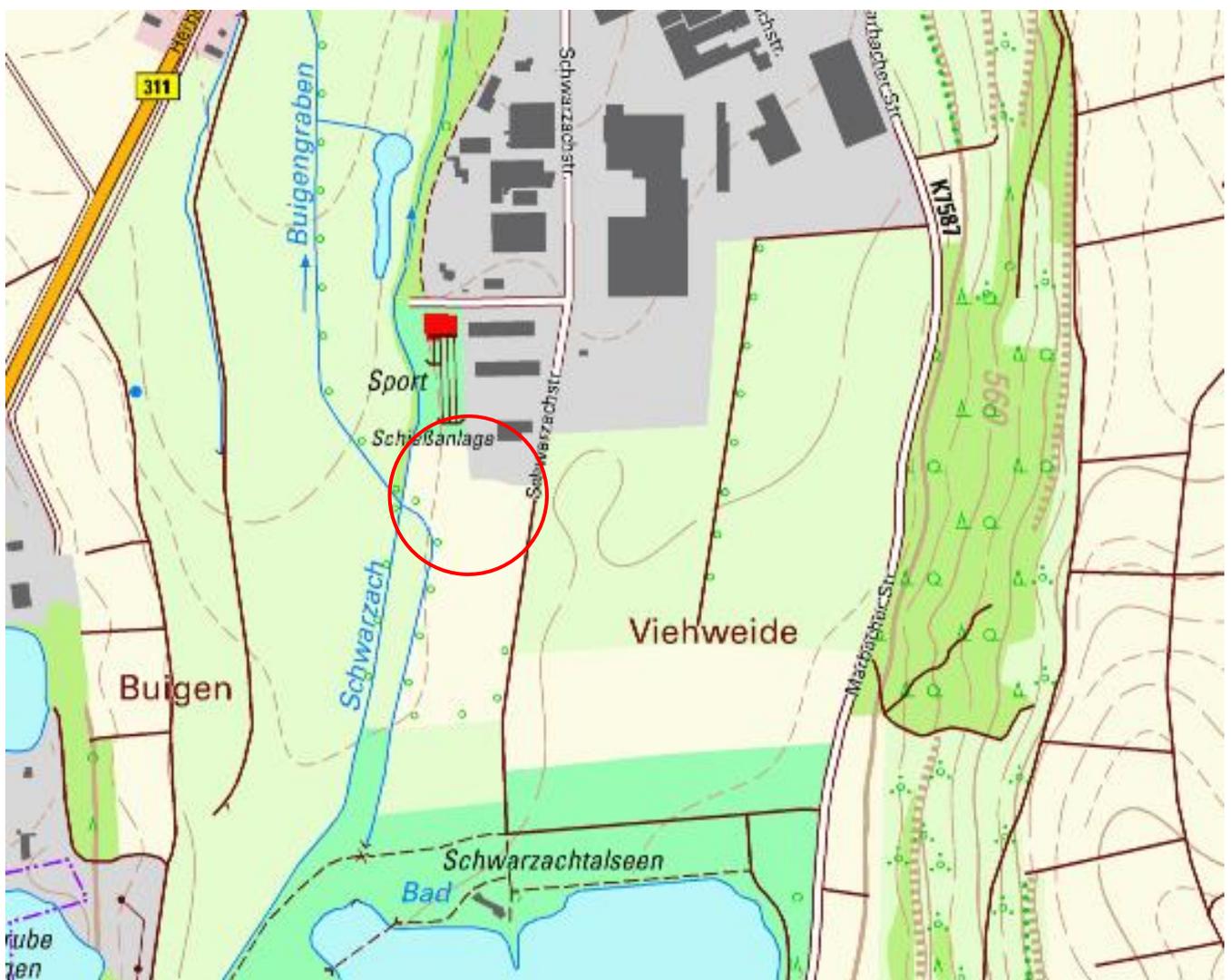
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

# GEMEINDE ERTINGEN



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Fassung vom: 25.10.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am . . . . 2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.10.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.10.2022
- b) Textteil in der Fassung vom 25.10.2022

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

|         |  |                                      |
|---------|--|--------------------------------------|
|         | <b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>               |
| GE      | 1.1.1 Gewerbegebiet (GE)   | § 8 BauNVO                           |
|         | 1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen:<br>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,<br>3. Tankstellen,<br>4. Anlagen für sportliche Zwecke.<br>5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. | § 8 (2) BauNVO                       |
|         | 1.1.1.2 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen:<br>1. Einzelhandelsbetriebe.   | § 1 (5) BauNVO                       |
|         | 1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO<br>1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,<br>2. Vergnügungsstätten<br>werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im GE <u>nicht</u> zulässig.   | § 1 (6) 1 BauNVO                     |
|         | <b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>               |
| GRZ 0,8 | 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl<br><br>Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Lagerflächen und sonstigen Rangier- und Fahrflächen - bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.  | § 16 (2) 1 BauNVO<br>§ 19 (4) BauNVO |
|         | 1.2.1 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH<br><br>Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.   | § 16 (2) 4 BauNVO<br>§ 18 BauNVO     |
| GH 12,0 |  |                                      |

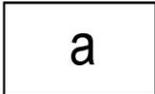
**1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**

**1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die EFH darf max. 1,00 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

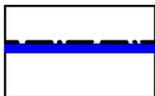
**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**



**1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO**

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



**1.5.1 Baugrenzen § 23(1,3) BauNVO**

**1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen.



**1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**1.7 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

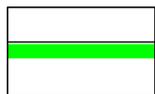
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



**1.8.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



1.8.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

**1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche - R - zu erstellen. Unbelastetes Oberflächenwasser der versiegelten Flächen ist zur Rückhaltung in die südlich der Gewerbefläche geplante Rückhaltefläche einzuleiten.

Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen. Die Rückhaltefläche erhält einen Überlauf in die südlich angrenzende Ausgleichsfläche zur Vernässung dieser Fläche.

Der Überlauf der Dachbegrünung für Dachflächenwasser ist ebenfalls der vorgenannten Regenwasser-Rückhaltefläche zuzuleiten.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

**1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.



1.11.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen

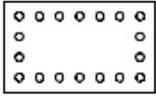


1.11.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Flächen für Eingrünung

**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Pfg1

Pflanzgebot 1 – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

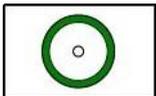
Im Süden des geplanten Gewerbegebietes wird ein **Regenrückhaltebecken** angelegt und naturnah gestaltet. In den Böschungsbereichen des Sickerbeckens ist eine Initialpflanzung mit wechselfeuchten Hochstauden vorzunehmen. Der Sohlbereich ist mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung anzusäen.

Im Süden des Sickerbeckens wird ein bis zu 1,25 m hoher **Damm** aufgeschüttet. Darauf ist eine lockere gruppenweise Strauchbepflanzung aus standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Bäume dürfen hier nicht gesetzt werden.

Hierbei sind pro Gruppe 3 bis 5 Sträucher zu pflanzen und dabei sind jeweils mind. 2 Arten zu verwenden. Zusätzlich werden hier einige große Steine abgelagert und ein Krautsaum (100 % Blumen und Kräuter aus der Saatgut – Mischung Frischwiese/Fettwiese von Rieger Hoffmann oder gleichwertiges) eingesät. Die Mahd erfolgt hier im Frühjahr jeweils zur Hälfte, so dass insgesamt ein 2-jährlicher Turnus erreicht wird. Das Mahdgut wird abgeräumt, Mulchen ist nicht zulässig. In den ersten Jahren ist ggf. durch Schropfmahd auszuhagern.

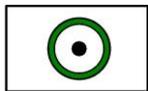
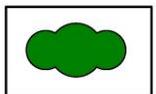
Pfg2

Pflanzgebot 2 - Pflanzung eines Laubbaumes in die bestehende Baumreihe



1. 12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden.



1.12.1.3 Pflanzhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.12.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens § 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Orientierung der Gebäude nach Westen, um die mögliche Fledermausleitlinie entlang von Schwarzach und Tellergraben gegen Lichteinstrahlung abzuschirmen; Parkplätze müssen aus diesem Grund im Osten des Vorhabensgebiets angelegt werden.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper  
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden. Es sind nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel an den Gebäuden zulässig.  
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollen nicht unbedingt notwendige Beleuchtungen durch Bewegungsmelder bedarfsorientiert gesteuert werden.
- Stellplätze und Lagerflächen im westlichen Planbereich dürfen nicht beleuchtet werden.
- Keine beleuchteten Werbeanlagen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) ist während der gesamten Bauphase zum Gewässer hin ein Amphibienschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern von Amphibien in die Baustelle vermeidet.
- Die Gehölze sind zu erhalten. Ist dies nicht einzuhalten, sind Rodungen und Gehölzschnitte nur außerhalb der Schutzzeiten des § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG zulässig. Sprich nur vom 1.10. - 28.2. Sind Rodungen oder Gehölzschnitte innerhalb des Schutzzeitraums nötig, ist ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag vorzulegen, welcher einen Verbotstatbestand von §§ 39 und 44 BNatSchG ausschließt.  
Baubedingt verlustige Gehölze sind 1 :2 zu ersetzen.

1.12.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB  
 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB

**Dachbegrünung:**

Alle Gewerbebauten, Carports und Garagen sind mit einer extensiven Ansaat aus Kräutern, Blumen und Stauden zu 100 % zu begrünen. Technische Einrichtungen, wie Kühlung, Aufzüge, Lichtbänder dürfen ausgenommen werden. Für den Ausgleich werden ausschließlich die Gewerbebauten angerechnet. Auf den Dächern sind Gräser-, Kräuter- und Blumenmischungen anzusäen (s. Pflanzliste) bzw. Stauden und Sprossen zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten. Es dürfen auch kleinere Steinhäufen und Wurzelstöcke oder Totholz aufgebracht werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/ Abflussverzögerung eine Substratstärke von **mind. 10 cm** vorzusehen.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen, sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

#### 1.12.4 Pflanzliste

| Pflanzenauswahl   |                            | Maßnahme                    |                            |                  |                     |     |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|---------------------|-----|
|   |                            | PFG 1 - RRB                 | PFG 2 / A3 - Baumpflanzung | A1 Dachbegrünung | A2 Extensivgrünland | CEF |
| Bäume   |                            |                             |                            |                  |                     |     |
| Grau-Weide  | <i>Salix cinerea</i>       |                             |                            |                  |                     |     |
| Winterlinde   | <i>Tilia cordata</i>       |                             | X                          |                  |                     |     |
| Spitzahorn  | <i>Acer platanoides</i>    |                             | X                          |                  |                     |     |
| Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>       |                             | X                          |                  |                     |     |
| Sträucher   |                            |                             |                            |                  |                     |     |
| Hasel   | <i>Corylus avellana</i>    | X                           |                            |                  |                     |     |
| Eingriffeliger Weißdorn   | <i>Crataegus monogyna</i>  | X                           |                            |                  |                     |     |
| Zweigriffeliger Weißdorn  | <i>Crataegus laevigata</i> | X                           |                            |                  |                     |     |
| Roter Hartriegel  | <i>Cornus sanguinea</i>    |                             |                            |                  |                     |     |
| Liguster  | <i>Ligustrum vulgare</i>   |                             |                            |                  |                     |     |
| Pfaffenhütchen  | <i>Euonymus europaeus</i>  | X                           |                            |                  |                     |     |
| Gemeiner Schneeball   | <i>Viburnum opulus</i>     | X                           |                            |                  |                     |     |
| Hundsrose   | <i>Rosa canina</i>         | X                           |                            |                  |                     |     |
| Feld-Rose   | <i>Rosa arvensis</i>       | X                           |                            |                  |                     |     |
| Hainbuche   | <i>Carpinus betulus</i>    | X                           |                            |                  |                     |     |
| Schwarzer Holunder  | <i>Sambucus nigra</i>      | X                           |                            |                  |                     |     |
| Rote Heckenkirsche  | <i>Lonicera xylosteum</i>  | X                           |                            |                  |                     |     |
| Einsaat-Mischungen  |                            |                             |                            |                  |                     |     |
| Saatgut, z.B. „03 Böschungen“ oder „06 Ufersaum“ (100% Blumen & Kräuter) der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig                       |                            | X                           |                            |                  |                     |     |
| Saatgut, z.B. „02 Frischwiese/Fettwiese“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertiges, ergänzt mit Blumen und Kräutern feuchter Standorte |                            | X (100% Blumen und Kräuter) |                            |                  | X                   |     |

|  |  |  |   |  |   |
|--|--|--|---|--|---|
| Saatgut, z.B. „06 Feuchtwiese der Firma“ Rieger-Hofmann oder gleichwertig  |  |  |   |  | X |
| Dachbegrünung, z.B. Saatgutmischung Rieger-Hofmann oder gleichwertig, oder Isatis Stauden und Sprossen oder gleichwertig |  |  | X |  |   |

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut aus der Region 17 (Alpenvorland) zu verwenden.

Zur Pflanzung der Gehölze ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware aus der Region 17 (Alpenvorland) zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

### Vorgaben für die Ausführung

Siehe Hinweise Ziffer 5.7

## 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

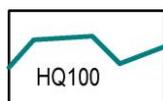
1.13.2 Nutzungsschablone

| Planungsrechtliche Festsetzungen |   |
|----------------------------------|---|
| 1                                | 2 |
| 3                                | 4 |

### Füllschema der Nutzungsschablone

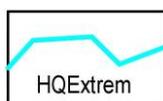
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 4 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) / § 9 (6a) BauGB



2.1 **Überschwemmungsgebiete** i.S. des § 76 Abs. 2 WHG § 9 (6a) BauGB

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.



2.2 **Risikogebiete** i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG § 9 (6a) BauGB

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremem Hochwasser – HQExtrem

## 3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

### Gesamter Ausgleichsbedarf für das Gewerbegebiet:

| <u>Schutzgut</u>               | <u>Ökopunkte</u> |
|--------------------------------|------------------|
| Flora und Fauna                | + 5.898          |
| <u>Boden</u>                   | <u>- 97.996</u>  |
| <b>Summe Ausgleichsdefizit</b> | <b>- 92.098</b>  |

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein **Kompensationsdefizit von – 92.098 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.10.2022).

Diese fehlenden Ökopunkte werden über die Flächenagentur erworben.

### Externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

#### CEF-Maßnahme:

Umwandlung von Acker in eine feuchte Hochstauden-/Grasflur auf 550 m<sup>2</sup> auf Flurstück 1887, westlicher Teil

Im wechselfeuchten Bereich der HQ 100 und der HQ-Extrem-Flächen wird die bestehende Acker-fläche in eine artenreiche, feuchte Hochstauden-/Grasflur umgewandelt (s. Anlage 5). Die Maßnahme wird im Vorfeld der geplanten Bebauung umgesetzt, so dass die Goldammer diese Fläche als Brutplatz nutzen kann, wenn das Bruthabitat im Bereich des geplanten Gewerbegebietes entfällt. Auch der Drosselrohrsänger partizipiert durch diese Maßnahme.

Die Herstellung der CEF-Maßnahme vor Baufeldfreimachung ist der UNB anzumelden.

### **Ausgleichsmaßnahme A2:**

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf anmoorigen Böden auf Flurstück 1887, südlicher Teil

Die südlich an die Vorhabenfläche angrenzende Teilfläche des Flurstücks 1887 soll aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und in eine extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese mit feuchteliebenden Arten entwickelt werden (s. Anlage 5). Die angetroffenen Standortverhältnisse der zu Bebauung geplanten Fläche und der sich nach Süden auf dem Grundstück anschließenden Ausgleichsfläche sind auf Grund der bestehenden Ackernutzung als gleich zu beschreiben. Gemäß dem vorliegenden Moor- und Bodengutachten<sup>29</sup> weist die angetroffene Ackerfläche eine >30 cm mächtige Bodenschicht auf. Nach ca. 40 cm uGOK stehen befindet sich eine Übergangszone und darunter steht der Talkies an. Der Boden ist in Folge der Jahrzehntelangen Ackernutzung und der damit einhergehenden Entwässerung als Anmoor anzusprechen und unterliegt dem Zustand der Degradation. Nahe dem Tellergraben im Westen ist unterhalb des Bodens und der Übergangsschicht entwässerter Torf unterschiedlicher Mächtigkeit, stellenweise bis 1,7 m uGOK, anzutreffen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist geplant, die Ackernutzung aufzugeben und die Flächen in eine extensiv-genutzte, artenreiche Fettwiese mit feuchtliebenden Arten zu entwickeln. Der hochwertige Boden aus dem Baugebiet soll hierzu eingebaut und wiedervernässt werden. Dazu soll die anstehende Kiesschicht bis zu Wasserwechselzone entfernt und der Boden schichtweise eingebracht werden. Die gesamte Ausgleichsfläche soll in Nord-Süd-Richtung als flache Mulde bis ca. 20 cm uGOK ausgebildet werden. Das im Regenrückhaltebecken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird zur Vernässung in die Mulde eingeleitet, die im Süden der Ausgleichsfläche an den Tellergraben angebunden wird. Die Mulde wird mit Senken und Querriegeln ausgebildet, um die Aufenthaltszeit und damit die Vernässung des Bodens zu befördern. Das Ansiedeln feuchteliebender Arten ist zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme wird ein weiterer Verlust des ehemaligen Moorbodens durch Degradation bzw. Vererdung vermieden, die Böden werden dauerhaft gesichert und das CO<sub>2</sub> verbleibt im Boden gebunden und wird nicht in die Atmosphäre abgegeben.

Die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland trägt darüber hinaus zum Schutz der unmittelbar westlich angrenzenden Gewässer sowie der Röhricht- und Hochstaudengebiete bei. Eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen oder Rindern ist möglich.

Durch die Umstellung der Nutzung von Acker (37.11) zu Fettwiese mittlere Standorte (33.41) auf 5.269 m<sup>2</sup> werden neun Ökopunkte pro Quadratmeter, also 47.421 Ökopunkte für den flächenhaften Ausgleich generiert. Auf dem schmalen Rasenstreifen zwischen dem Acker und den Bäumen wird durch die Umstellung der Nutzung von häufig gemähtem Rasen (60.05) zu Fettwiese mittlere Standorte (33.41) auf 833 m<sup>2</sup> werden neun Ökopunkte pro Quadratmeter, also 7.497 Ökopunkte generiert. Insgesamt hat die Maßnahme eine Wertigkeit von 54.918 Ökopunkte. Hierfür wird eine geeignete gebietsheimische Saatgutmischung (s. Pflanzliste, Kap. 9.4) verwendet, die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 9.5, 9.6) sind zu beachten.

Zur Herstellung der Maßnahme ist die Entnahme des anstehenden Talkieses erforderlich. Dazu muss der anstehende Oberboden aufgenommen und seitlich gelagert werden. Dazu ist ein Bagger oder eine Moorraupe einzusetzen. Der entnommene Kies kann auf der Vorhabensfläche statt dem entnommenen Boden eingebaut werden. Bei den Erdbewegungen können auch etwaig vorhandene Drainagerohre entfernt werden, um die Wiedervernässung zu befördern. Im Umfeld der Mulde darf der Boden bis zu 0,5 m über GOK aufgebracht werden, um den gesamten auf dem Baugrundstück anfallenden Boden zu sichern. Die gesamte Maßnahme findet außerhalb des HQ100- und dem HQ-Extrem-Bereiches statt. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation ist nicht gegeben.

#### **Ausgleichsmaßnahme A3 - Baumpflanzungen**

Südöstlich der Vorhabensfläche wird die bestehende Baumreihe zwischen der Ausgleichsfläche A2 und der Schwarzachstraße um drei Bäume ergänzt (s. Anlage 5). Im Süden der Ausgleichsmaßnahme A2 werden entlang des Weges weitere vier Bäume gepflanzt. Dabei werden pro Baum acht Ökopunkte mit 67 cm Stammumfang multipliziert und so insgesamt 3.752 Ökopunkte generiert.

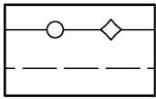
Zur Auswahl der Arten siehe die Pflanzliste (Kap. 9.4). Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 9.5, 9.6) sind zu beachten.

## **4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB**

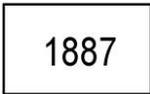
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

## 5. Hinweise

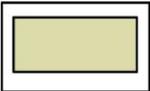
### 5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



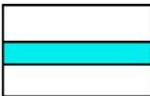
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



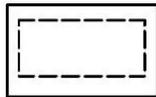
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandener Wasserlauf



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Gebäude / geplante Stellplätze und  
Carports (Vorschlag)

### 5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 5.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberboden wird auf dem Grundstück aufgebracht und einer extensiven Nutzung zugeführt.

## **5.5 Regenwasser**

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

## **5.6 Hochwasserschutz**

### HQExtrem

Das Plangebiet könnte in Teilbereichen entlang der Schwarzach und des Tellergrabens vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQExtrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

In Gebieten, die bei einem extremen Hochwasser überströmt werden könnten ist gemäß § 78c (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten.

Es wird auch auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 53 Wassergesetz Baden-Württemberg verwiesen. Weitere Informationen zum Thema Überschwemmungsgebiet sind unter [hochwasserbw.de](http://hochwasserbw.de) einsehbar.

### Industrie und Gewerbe

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gewerbliche Nutzung detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) vorzulegen.

Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist.

Das Niederschlagswasser ist gemäß der LfU-Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zu bewerten, sofern es versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird. Für die Einleitung in ein Gewässer oder die Versickerung ins Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

## **5.7 Pflanzlisten**

### **Vorgaben für die Ausführung**

#### Sträucher:

Die Strauchgruppen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen.

#### Laubbäume:

Hochstämme, Stammhöhe mind. 1,80 m, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm, im Bereich des Straßenraums Alleebaum mit extraweitem Stand.

Die Baumpflanzungen sind mit einem Dreibeck zu sichern. Der Stamm ist mit einem Verdunstungsschutz sowie gegen Wild- und Wühlmausverbiss zu schützen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

#### Saatgut:

Die Ansaaten sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September vorzunehmen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Ansaathinweise des Herstellers sind unbedingt zu beachten.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

#### **Erhalt und Pflege**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Strauchpflanzungen müssen ab dem 10. Jahr in Abschnitten verjüngt werden. Die Heckenpflanzung ist in drei Abschnitte zu gliedern. Der erste Abschnitt wird im 10. Jahr auf den Stock gesetzt, nachfolgend alle 5 Jahre ein Abschnitt. Ein Überaltern und starkes Verholzen ist wegen der heckenbrütenden Arten zu vermeiden.

#### Alleebäume:

Neugepflanzte Bäume sind durch einen jährlichen Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung als Alleebaum zu entwickeln. Die Alleebäume der Pflanzbindung sind regelmäßig auf das Lichtprofil und die Verkehrssicherheit hin zu prüfen und fachgerecht zu pflegen.

#### Ansaaten:

Die Saumgesellschaften sind jährlich zur Hälfte im Frühjahr zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Ansaaten im RÜB sind extensiv 1-2-mal pro Jahr in Abhängigkeit zum Aufwuchs zu mähen. Das Mahdgut ist zu entsorgen.

Entlang der Baumreihen ist der Grausaufwuchs 1 - 2-mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

Das neuangesäte Grünland ist extensiv zu pflegen, 2-mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. In den ersten Jahren nach der Ansaat sind unter Umständen Schröpfungsschnitte erforderlich. Nach

erfolgreicher Entwicklung des Grünlands ist alternativ eine an den Standort angepasste Beweidung durch Schafe und Rinder möglich.

Auf keinem der Standorte ist das Mulchen der Flächen zulässig.

Der als CEF-Maßnahme gewidmete Bereich ist einmal im Jahr außerhalb der Brutzeit zu mähen, das Mahdgut ist aufzunehmen und abzufahren. Aufkommende Gehölze sind zu entnehmen.

Die Dachbegrünung ist einmal jährlich außerhalb der Brutzeit in Abschnitten zu pflegen. Gras- und Krautschnitt ist zu entsorgen, aufkommende Gehölze sind ggf. zu entfernen. Das Dach ist durch einen geeigneten Aufbau vor Durchwurzelung zu schützen.

## 5.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Niedermoorablagerungen unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 6. Anlagen zum Bebauungsplan

6.1 Lageplan in der Fassung vom 25.10.2022

6.2 Begründung in der Fassung vom 25.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

| INHALT:  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>  | <b>19</b> |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich  | 19        |
| 2. Räumliche und strukturelle Situation  | 19        |
| 3. Bestehende Rechtsverhältnisse   | 19        |
| 4. Vorbereitende Bauleitplanung  | 20        |
| 5. Anlass der Planung  | 20        |
| 6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand  | 20        |
| 7. Generelle Ziele der Planung   | 21        |
| 8. Auswirkungen der Planung  | 21        |
| 8.1 Erschließung   | 21        |
| 8.2 Versorgung und Entsorgung  | 21        |
| 8.3 Artenschutz  | 22        |
| 8.4 Hochwasserschutz   | 23        |
| 8.5 Mooruntersuchung   | 24        |
| 8.6 Bodenkundliche Stellungnahme   | 25        |
| 8.7 Baugrundgutachten  | 26        |
| 9. Altlasten   | 27        |
| 10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen   | 27        |
| 11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und<br>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB | 28        |
| 12. Flächenbilanz  | 29        |
| 13. Anlagen  | 29        |
| <b>B) UMWELTBERICHT</b>  | <b>30</b> |
| <b>C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB</b>   | <b>31</b> |

## A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 1887/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010,

Im Osten durch das Wegeflurstück Nr. 5671 und die Flurstücke Nr. 5670 und 5680 sowie einer Teilfläche des Flurstücke Nr. 6010,

Im Süden durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887,

Im Westen durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887.

### 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ertingen, südlich bestehender gewerblicher Bauflächen. Westlich des Plangebietes liegt der Flusslauf der Schwarzach und der Tellergraben.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Luftbild (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

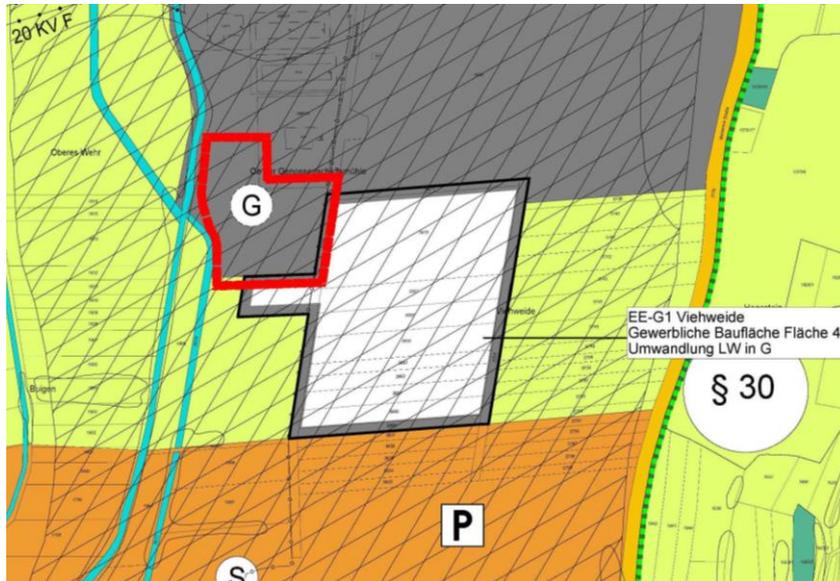
Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### Flächennutzungsplan

Der sich in der Fortschreibung rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die geplante Gewerbefläche ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.



### Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten sowie von SPA-Gebieten.

### Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich im 1000m – Suchraum für Biotope feuchter Standorte. Es finden sich im Geltungsbereich keine Offenland-Biotope.

## 5. ANLASS DER PLANUNG

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche für gewerbliche Baufläche soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Gewerbegebiet herzustellen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

## 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd IV“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd IV" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

## **7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG**

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses werden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächenwasser

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Schwarzachstraße, die im Zuge der Planung bis zum Einfahrtbereich der Gewerbefläche verlängert wird.

### **8.2 Versorgung und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Privates unverschmutztes Oberflächenwasser soll direkt südlich in einen neu anzulegenden RW-Rückhaltebereich eingeleitet werden. Mit einem Überlauf in den angrenzenden Bach. Dachflächen sind zur Abflussverzögerung zu begrünen.

Die Wahl der Oberflächenwasserbehandlung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.  
Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

### **8.3 Artenschutz**

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2021)

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Strukturreichtums einige der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer. Ein Vorkommen des Bibers ist als gesichert anzusehen. Die Schwarzach und der Tellergraben dienen möglicherweise als Leitlinie für verschiedene Fledermausarten.

Daher sind Kartierungen von Brutvögeln notwendig. In Bezug auf den Nachtkerzenschwärmer sollten zur Vegetationszeit eine Futterpflanzenkontrolle und ggf. weitere Kartierungen stattfinden. Auf eine Fledermauskartierung kann mit Berücksichtigung der in Kap. 7 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verzichtet werden, da unter diesen Umständen die mögliche Leitlinie nicht beeinträchtigt wird. Die Ergebnisse der Kartierungen sind in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) darzustellen.

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

#### **saP**

(siehe Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 11.07.2022)

#### **Zusammenfassung**

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand von Ertingen. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens auf der Basis einer Abfrage des Ziel-Arten-Konzepts (ZAK) Kartierungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien sowie eine Baumhöhlen-Kartierung und die Suche nach Futterpflanzen von Schmetterlingen durchgeführt.

Im Ergebnis kamen zahlreiche Brutvogelarten im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets vor, wobei besonders die Gehölzstrukturen und Feuchtflächen entlang der Gewässer stark frequentiert waren.

Im Bereich der Vorhabenfläche wurde mit der Goldammer eine saP-relevante Brutvogelart festgestellt die durch die Planungen einen Brutplatzverlust erleidet. Des Weiteren kommt mit dem Drosselrohrsänger eine weitere hoch bedrohte, störungsempfindliche Vogelart im Umfeld des Vorhabens vor. Für diese Arten wurden entsprechende CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, um einen Verbotstatbestand zu vermeiden.

Fledermäuse nutzen das Plangebietes kaum für ihre Jagdflüge und es sind innerhalb der überplanten Fläche auch keine Quartiere vorhanden. Diese Artengruppe nutzt die umgebenden Flächen und hier besonders die Gehölze entlang der Schwarzach und die Baumreihe an der Schwarzachstraße zur Nahrungssuche. Futterpflanzen saP-relevanter Schmetterlingsarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

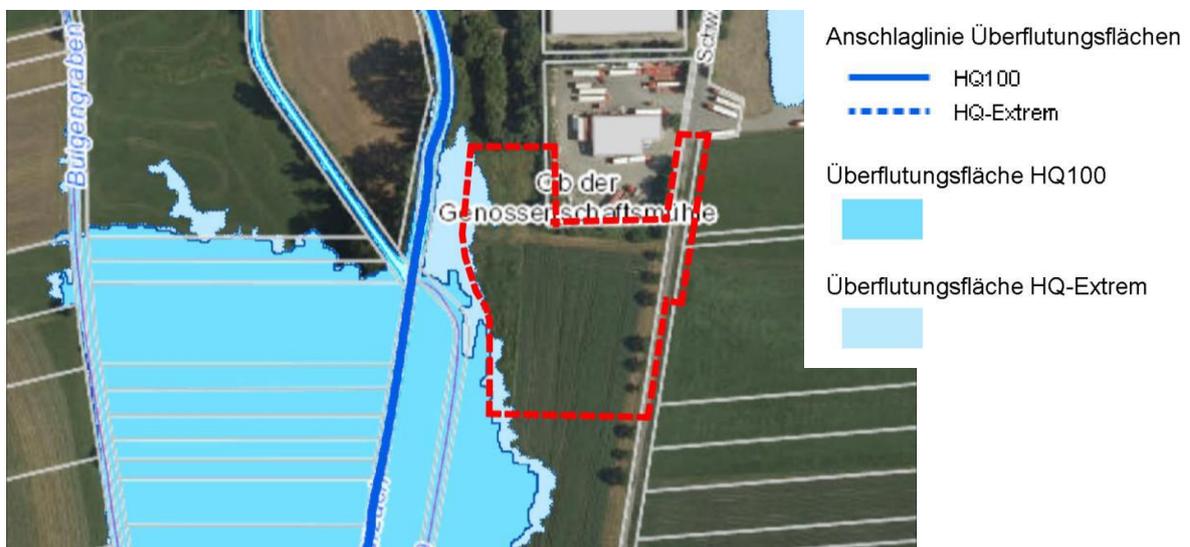
Die nach dem Abschichtungsprozess verbleibenden Arten aus den Gruppen der Fledermäuse, Amphibien und Vögel wurden einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen. Für die Artengruppe Fledermäuse wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen. Bei den Vögeln kann ein Verbotstatbestand nur mittels einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vermieden werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen sind zu beachten (s. Kapitel 7).

#### 8.4 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet teilweise im Bereich des Bachlaufes der Schwarzach und des Tellergrabens innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Darüber hinaus könnte das Plangebiet teilweise vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein – auf dieses Restrisiko wird hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.



#### 8.5 Mooruntersuchung

(siehe Anlage: **Mooruntersuchung**, Ing.-Büro, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 07.12.2021)

##### **Ergebnisse der Bodenuntersuchungen/ Verwertungskonzept**

Die chemischen Untersuchungen wurden von der SGS Institut Fresenius GmbH (akkreditiert unter der Nr. D-PL-14115-14-00) durchgeführt, die Analysenbefunde des

Labors sind als Anhang 4 beigefügt und in einer Übersichtstabelle im Anhang 5 zusammengefasst.

In allen Bodenmischproben wurden erhöhte Arsen-Gehalte in der Festsubstanz festgestellt.

Im Eluat konnten nur bei den Proben MP Oberboden 2 und MP Oberboden 3 im Bereich der Nachweisgrenze Kupfer- (0,005 mg/l) und Zink-Gehalte (0,01 mg/l) nachgewiesen werden.

Die Vorsorgewerte für Böden nach BBodSchV Anh. 2 Nr. 4 sowie die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (BBodSchV Anh. 2 Nr. 3.1) werden eingehalten, für Arsen sind im Anh. 2. Nr. 4 keine Vorsorgewerte festgesetzt. Der Prüfwert von Arsen (140 mg/kg) wird für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV n. Anh. 2 Nr. 1.4 für Industrie- und Gewerbegrundstücke nicht überschritten. Die Bodenmischproben **MP Oberboden 1**, **MP Oberboden 2** und **MP Zwischenboden** sind aufgrund der erhöhten Arsen-Gehalte von 45 mg/kg, 41 mg/kg und 16 mg/kg gemäß Tab. 6-1 der VwV Bodenverwertung in die **Zuordnungs-kategorie Z1.1** einzustufen. Die erhöhten Arsen-Gehalte in den Mischproben **MP Oberboden 3** und **MP Torf** bedingen eine Einstufung in die **Zuordnungs-kategorie Z2**.

Aufgrund der erhöhten Arsen-Gehalte in der Festsubstanz sowie des hohen Humusgehalts (s. Ergebnisse Glühverlust) ist eine Verwertung gemäß §12 BBodSchV (Einbringen auf durchwurzelbaren Bodenschicht) bzw. eine landwirtschaftliche Folgenutzung nur nach Einzelfallprüfung und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ferner kann die Abgabe des humosen Bodenmaterials an Erdenwerke oder Kompostiereinrichtungen geprüft werden. Gemäß VwV Bodenverwertung ist der Einbau der Böden – unter Einhaltung der Einbaubedingungen – nur in Bauwerken zulässig, an denen keine Anforderungen an die Tragfähigkeit gestellt werden (z.B. Lärmschutzwahl). Kann das Bodenmaterial nicht verwertet werden, ist es zu beseitigen. Die Beseitigung auf einer Deponie erfordert allerdings die Beprobung des Bodenmaterials als Haufwerk sowie die Untersuchung weiterer Parameter, der organische Anteil erschwert zusätzlich die Beseitigung.

### **Schlussbemerkungen**

Der vorliegende Bericht beschreibt die Untergrunderkundung zur Feststellung des Moorkörpers im Baufeldbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1887 in der Schwarzachstraße in Ertingen, Landkreis Biberach. Es beruht auf der Aufnahme und Auswertung von 15 Baggerschürfen und einer Rammkernsondierung.

Fünf Bodenmischproben wurden auf Schadstoffgehalte untersucht, klassifiziert und bewertet.

Die Aussagen des Gutachtens beziehen sich auf die Untersuchungsstellen, Abweichungen von diesen punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden. Über Änderungen der bestehenden und uns bekannten Planung ist der Gutachter zeitnah zu informieren. Sollten sich bei der Planung oder Bauausführung Fragen oder Zweifel an der Art oder Festigkeit des Untergrunds ergeben, so ist der Gutachter rechtzeitig einzuschalten.

## **8.6 Bodenkundliche Stellungnahme**

(siehe Anlage: **Bodenkundliche Stellungnahme**, Arbeitsgemeinschaft Schwäbisches Donaumoos, Leipheim vom 14.12.2021)

Der vorliegende Untersuchungsbericht (UB) „EV Gewerbegebiet Süd IV, Fa. Thurner, Ertingen. Erfassung Moorkörper, Bodenuntersuchungen und Verwertungskonzept“ vom

07.12.2021 der Firma Kugel Schlegel Wunderer GbR, erfüllt die notwendigen bodenkundlichen Normen und Regelwerke für die Zustandserfassung, des in der aktuellen Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) dargestellten Niedermoorkörpers auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1887 in der Schwarzachstraße in Ertingen, Landkreis Biberach, um dies fachgerecht überprüfen zu können. Die Grenzverläufe der aktuellen Moorkarte basieren auf einem 50 x 50 Meter Aufnahmeraster und werden im Maßstabbereich 1:50.000 stark vereinfacht dargestellt. Sie sind nicht als feste Grenzverläufe, sondern als Orientierungseinheiten anzusehen. Für kleinräumige Untersuchungen muss vor Ort mit einem entsprechend aufgelöstem Untersuchungs raster nachgeprüft werden. Basierend auf 15 Baggerschürfen und einer Rammkernsondierung als ausführliches Sondierungs raster (s. UB Anlage 2), wurden die Schichtfolge, die Neigung und Mächtigkeit der Schichten sowie Bodenhorizonte und deren Eigenschaften Grundstück Flst.-Nr. 1887 ausreichend erfasst. Die zur Baugrunderkundung als Ergänzung zu den Geländeerkundungsdaten aufgeführten Laborparameter umfassen die wichtigsten Bodenkenngößen, um das Vorhandensein und den Zustand eines Torfkörpers festzustellen.

Moore haben nach deutscher Bodensystematik (AD-HC-AG BODEN, 2005) eine Torfauflage von mindestens 30 cm und einen Masseanteil von > 30% an organischer Substanz vorzuweisen. Bei einem Anmoor beträgt der Grenzwert 15-30 Masse-% an organischer Substanz bei derselber Mächtigkeit.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen weisen Bodenmächtigkeiten > 30 cm und damit eine ausreichende Auflageschicht für einen Moorboden (Histosol) auf (s. UB Seite 6, Anhang 3.1 und 3.2). Die Glühverlust-Messungen deuten mit Werten < 30% an organischer Substanz dagegen auf eine bereits großflächige Mineralisierung des Niedermoorkörpers auf der Hochterrasse hin (s. UB Seite 6, Anhang 3.1). Nach Bodensystematik ist der Boden in diesen Bereichen als Anmoor (aus vererdetem Niedermoor) und somit als stark organischer Mineralboden einzustufen. Ackerbau als aktuelle Landnutzung, sowie ab-gesenktes Grundwasser durch Entwässerungsgräben in der direkten Umgebung, beschleunigen den Pro-zess der Vererdung (moorzehrende Verhältnisse) und somit die Entwicklung eines Anmoors.

Nach Westen, Richtung Tellergraben (s. UB Anlage 2), nimmt die Bodenmächtigkeit auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1887 ab (s. UB Anhang 3.1). Hier beginnt sich der Kieskörper in einen Niederterrassenbereich eines Würm-eizeitlichen Schmelzwassertals am östlichen Rand des Donautals abzusenken. Im Senkenbereich ist ein ausgeprägter Torfkörper vorhanden, mit Werten von deutlich > 30% an organischer Substanz und Mächtigkeiten bis zu 1,7 Meter (s. UB Seite 6). In diesem Bereich ist der Bodentyp Niedermoor zutreffend.

Einem intakten Niedermoor sind eine torfbildende Vegetation wie Schilf oder Seggen, sowie ein nahezu ganzjährig wassergesättigter Boden ( $\geq 1$  dm unter der Geländeoberfläche) vorausgesetzt. Doch auch im Senkenbereich liegt der Grundwasserspiegel in einem moorzehrenden Bereich (deutlich > 1 dm unter der Geländeoberfläche) und das Grundstück Flst.-Nr. 1887 liegt außerhalb der Überschwemmungszone (das Grundstück tangiert lediglich die Hochwasserlinien HQ100 und HQExtrem), weshalb auch durch Hochwasserereignisse von keiner ausreichenden Wasserversorgung auszugehen ist (s. UB Anlage 2.1). Im Senkenbereich deutet starker Brennesselbewuchs auf einen hohen Stickstoffgehalt im Boden hin (s. UB Anhang 2.1-2.15, Foto von SCH3, SCH7, SCH9), der durch die Mineralisierung der organischen Substanz freigesetzt wird und bestätigt den Zustand eines entwässerten Niedermoores mit oberflächennaher Zersetzung.

Ein intaktes Moorsystem (moorfördernd) liegt nicht vor. Ackernutzung und Entwässerung durch Graben-systeme widersprechen ebenfalls einem intaktem Moorsystem. Ohne Vernässungsmaßnahmen wird die aktuelle Nutzung die Degradation des organischen Bodens langfristig weiter fördern und beschleunigen.

Zusammenfassend lässt sich der Moorkörper auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1887 auf der Hochterrasse als ein Übergang zwischen einem Anmoor und stark vererdetem Niedermoor, sowie im Senkenbereich als entwässertes Niedermoor (mit hoher Torfmächtigkeit oberflächennah stark zersetzt) beschreiben.

## 8.7 Baugrundgutachten

(siehe Anlage: **Baugrundgutachten**, Ing.-Büro, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 04.05.22

### **Bauwerksabdichtung**

Die DIN 18 195 wird ersetzt durch die DIN 18 533, nach der die Abdichtungsmaßnahmen durch Wassereinwirkungsklassen in Abhängigkeit der Baugrundsituation vorgegeben werden. Art und Ausführung der Abdichtung richtet sich außerdem nach Rissklassen der Abdichtungsuntergründe und der geplanten Raumnutzungs-kategorie. Aufgrund des Überflutungsrisikos bei Veränderung des derzeitigen Geländes sind mit Abdichtungsmaßnahmen gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser bei Stauwasser und einer Eintauch-tiefe  $< 3$  (Wassereinwirkungskategorie W 2.1-E) zurechnen.

### **Versickerungsfähigkeit, Abführung von Oberflächenwasser**

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist im südlichen Baufeldbereich eine Retentions-/Versickerungsflä- che vorgesehen. Die Durchlässigkeit der glazifluvialen Kiese bzw. Talkiese ist nach den Ergebnissen der Korngrößenverteilung als stark durchlässig bis durchlässig ( $k_f = 1,9 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $6,9 \cdot 10^{-4}$  m/s) zu bezeichnen. Für die Erstbemessung einer Retentions-/Versickerungsanlage wird der Ansatz eines mittleren Durchlässigkeitsbeiwerts von  $k_f = 1,3 \cdot 10^{-3}$  m/s vorgeschlagen (vorbehaltlich der belebten Bodenzone mit einem  $k_f$ -Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern der geforderte Grundwasserabstand von  $> 1$  m eingehalten wird. Die tatsächliche Versickerungsrate kann mittels eines Sickerversuchs angenähert werden. Die Bemessung und Herstellung von Retentions-/Versickerungsanlagen ist im Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) beschrieben.

### **Schlussbemerkungen**

Das vorliegende Gutachten beschreibt den Baugrund und die von uns empfohlenen Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1887 in Ertingen, Landkreis Biberach. Die Erkundung des Moorkörpers, die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sowie die Verwertungsvorschläge wurden in einem separaten Bericht zusammengefasst. Es beruht auf der Aufnahme und Auswertung von 15 Baggerschürfen, einer Rammkernsondierung und zwei Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde. An drei Bodenproben wurden Sieblinien zur Ermittlung der Korngrößenverteilung ausgeführt. Die Aussagen des Gutachtens beziehen sich auf die Untersuchungsstellen, Abweichungen von diesen punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

## 9. ATLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den bestehenden Verkehrsflächen - L265 im Westen und Weg im Osten. Im Süden grenzen die bestehenden Nutzungen und die geplante Nutzung das Plangebiet ab.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest. Gemäß den Zielen der Raumordnung wurden an diesem Standort Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der geplanten Bebauung wird über die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über angrenzendem Straßenniveau festgesetzt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Schwarzachstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird.

### **Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt, so dass dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist für die Neubebauung für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche - R – im Süden zu erstellen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

### **Bepflanzungsmaßnahmen**

Die Bepflanzungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen werden zur Eingriffsminimierung festgesetzt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Beleuchtungen vorzusehen.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Nach der Hochwassergefahrenkarte könnte das Plangebiet im Bereich des Bachlaufes der Schwarzach und des Tellergrabens von einem extremem Hochwasser (HQExtrem) betroffen sein. Diese Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 01.08.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.09.2022 lag der Bebauungsplan vom 09.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden wurden vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 beteiligt.

## **12. FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Gewerbegebiet (GE),                                       | 10.650 m <sup>2</sup>    |
| <i>(davon bebaubar bei GRZ 0,8 - 8.524 m<sup>2</sup>)</i> |                          |
| private Grünflächen (Damm)                                | 400 m <sup>2</sup>       |
| <u>Verkehrsflächen</u>                                    | <u>800 m<sup>2</sup></u> |
| Fläche des Verfahrensgebietes, ca.                        | 11.850 m <sup>2</sup>    |

### **13. ANLAGEN**

- 13.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2021
- 13.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 11.07.2022
- 13.3 Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.10.2022
- 13.4 Mooruntersuchung**, Ing.-Büro, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 07.12.2021
- 13.5 Bodenkundliche Stellungnahme**, Arbeitsgemeinschaft Schwäbisches Donaumoos, Leipheim vom 14.12.2021
- 13.6 Baugrundgutachten**, Ing.-Büro, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg vom 04.05.22

## B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.10.2022)

### **Zusammenfassung**

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Ertingen möchte im Süden des Ortsgebiets durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ das vorhandene Gewerbegebiet erweitern. Anlass hierfür ist die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs. Insgesamt umfasst das Vorhaben eine Fläche von ca. 1,19 ha.

Das Gebiet grenzt im Norden an ein bestehendes Gewerbegebiet, im Osten an die Schwarzachstraße und im Westen an den Tellergraben, der in diesem Bereich in die Schwarzach mündet. Das weitere Umfeld ist landwirtschaftliche geprägt.

Der Geltungsbereich selbst umfasst einen Teil der Ackerfläche auf dem Flurstück 1887 Gemarkung Ertingen. Im weiteren Umfeld befinden sich neben Gehölzen weitere ökologisch wertebende Strukturen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien sowie Reptilien vorgenommen. Die Ergebnisse wurden nach Abschluss der Kartierung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zusammengefasst und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie für den vorgezogenen Ausgleich (CEF) erarbeitet. Stand heutiger Kenntnis werden keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Darüber hinaus wurden Vorgaben für die Bauausführung erarbeitet, die den Eingriff minimieren sollen.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz konnte für das geplante Baugebiet ein notwendiger Ausgleich von 159.018 Ökopunkten errechnet werden. Dem Eingriff wurden schutzgutbezogen geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengestellt. Neben Baum und Gehölzpflanzungen sind die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Gebäuden hervorzuheben. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Der Standort befindet sich in einem bodenkundlich hochwertigen Gebiet, einer ehemaligen Moorflächen, die durch die Entwässerung und die landwirtschaftliche Nutzung, die der guten landwirtschaftlichen Praxis entspricht, sich in einem bereits langanhaltenden Degradationsprozess befinden. Vorliegende moor- und bodenkundliche Gutachten belegen dies. Durch die geplante Bebauung wird ein Teil dieser Flächen weitestgehend versiegelt. Auf der verbleibenden, über den Geltungsbereich hinausreichende Ackerfläche des Flurstücks 1887 wird durch eine Ausgleichsmaßnahmen versucht, den hochwertigen Boden des Baugebiets und der verbleibenden Fläche des

Grundstücks 1887 Gemarkung Ertingen zu sichern. Es ist geplant diese Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und in eine extensiv genutzte, artenreiche Grünlandfläche umzuwandeln. Diese Fläche kann zukünftig über die Grünlandnutzung und Beweidung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche soll über das im Baugebiet anfallende Regenwasser wiedervernässt werden. Dazu soll ein Teil der Fläche als großzügige Mulde angelegt werden, über die das Regenwasser abgeleitet werden soll und damit den anstehenden Boden durchfeuchten soll.

Trotz der geplanten Maßnahmen kann der Ausgleich nicht vollständig durch die örtlichen Maßnahmen erbracht werden. Es ist deshalb geplant, das verbleibende Defizit von **- 92.098 Ökopunkten** über die Flächenagentur zu erwerben.

In Summe kann festgehalten werden, dass das Bebauungs- und Ausgleichskonzept auf das notwendige Minimum versucht zu beschränken, den Flächenverbrauch einzuschränken und durch geeignete internen und externe sowie durch den Zukauf von Ökopunkten auszugleichen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen Stand heutiger Kenntnis keine unüberwindbaren Hindernisse, die der Bebauung des Standortes entgegenstehen. Weiterhin ist mit fachgerechter Umsetzung der in der saP beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen davon auszugehen, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 ausgelöst wird.

## **C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB**

|                      |  |
|----------------------|--|
| durch die Gemeinde   | Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.   |
| durch Behörden       | Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.   |
| in Ausgleichsflächen | Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden. Liegen die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde, ist eine entsprechende vertragliche Sicherung zu gewährleisten. |

### **Vorgaben für die Bauausführung**

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Für die bauvorbereitenden Arbeiten wird die Bestellung einer ökologischen und bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
- In den ersten beiden Jahren ist ein Monitoring für die Maßnahme durchzuführen, die den Erfolg der Maßnahme überprüft. Ein Bericht ist jeweils zum 1.10. eines Jahres an die UNB zu übermitteln. Wenn die Maßnahme nicht funktioniert, ist eine weitere Abstimmung mit der UNB nötig.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 25.10.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

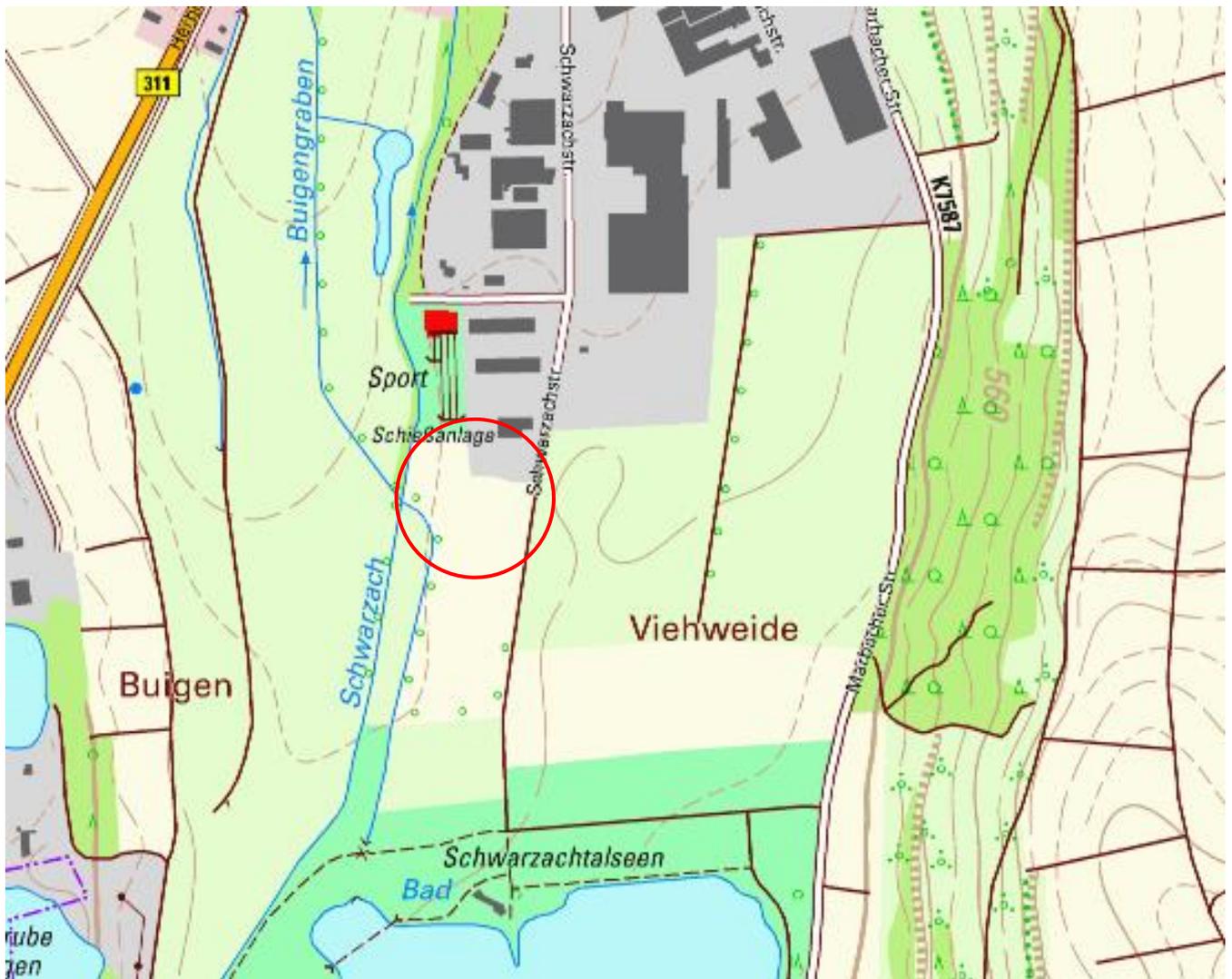
Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Fassung vom: 25.10.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

### **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022

### **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am . . . . . die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Süd IV“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.10.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2022

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **§ 4 INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

Füllschema der Nutzungsschablone:

|                          |
|--------------------------|
| Örtliche Bauvorschriften |
| Dachform                 |

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Bei Gebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zu 100 % extensiv zu begrünen.

#### 1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Ertingen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

## 1.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen  
Einfriedungen:

Diese müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell:

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a.

Bei Lebendeinfriedungen sind nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan zulässig.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

## 1.6 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m<sup>2</sup> pro einzelne Anlage überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 8,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.

## **2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2022
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

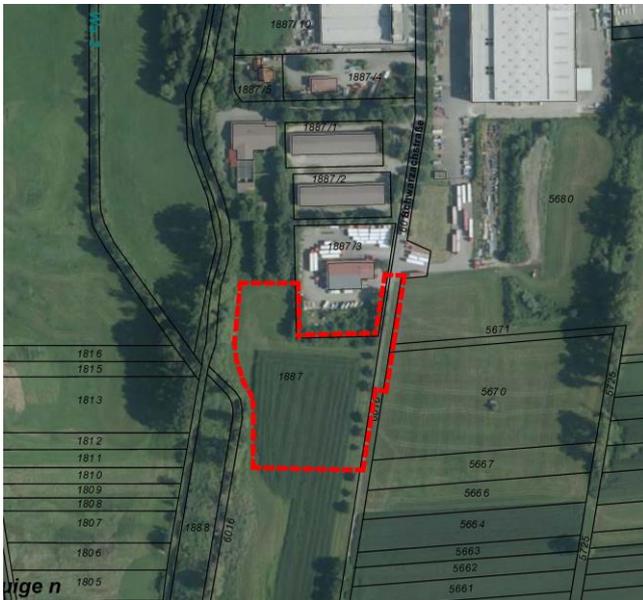
## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

|           |  |
|-----------|--|
| Im Norden | durch das Flurstück Nr. 1887/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010,                                     |
| Im Osten  | durch das Wegeflurstück Nr. 5671 und die Flurstücke Nr. 5670 und 5680 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 6010, |
| Im Süden  | durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887,  |
| Im Westen | durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887.  |

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ertingen, südlich bestehender gewerblicher Bauflächen. Westlich des Plangebietes liegt der Flusslauf der Schwarzach und der Tellergraben.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften **zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung und Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Gewerbebebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ertingen sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

**Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich und es kann ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

**5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 07.06.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 01.08.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.09.2022 lag der Bebauungsplan vom 09.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden wurden vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 beteiligt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 25.10.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd IV“

- |   |            |                               |
|---|------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 07.06.2021                    |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 10.06.2021                    |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         | 10.06.2021                    |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis | 21.06.2021<br>23.07.2021      |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am         | 01.08.2022                    |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         | 01.09.2022                    |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 01.08.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                      | vom<br>bis | 08.08./09.09.<br>16.09/10.10. |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO  | am         | 17.04.2023                    |

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 17.04.2023 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 20.04.2023

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)