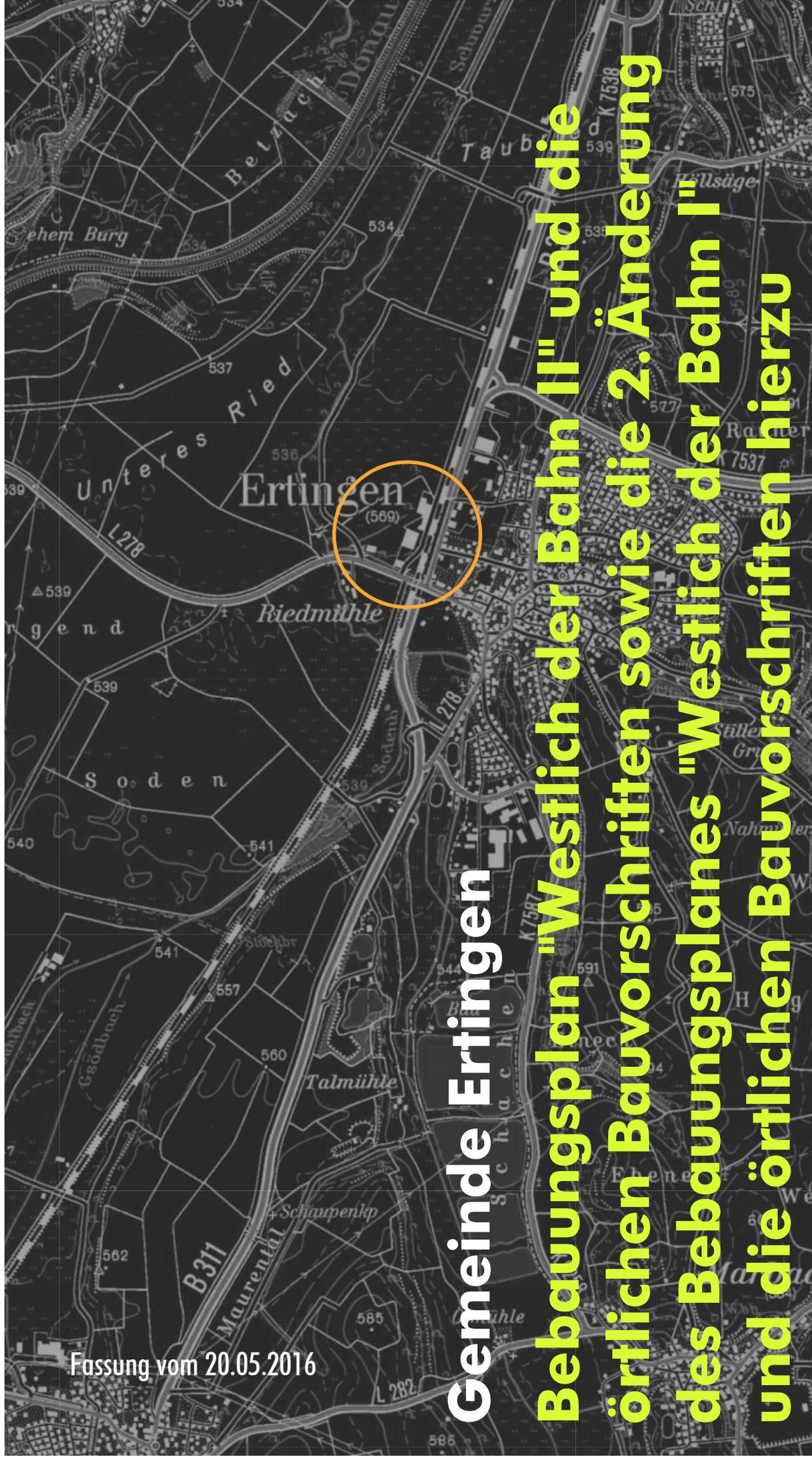


Fassung vom 20.05.2016

## Gemeinde Ertingen

**Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und die örtlichen Bauvorschriften sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 11
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
6	Hinweise und Zeichenerklärung 15
7	Satzung über den Bebauungsplan 21
8	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 23
9	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 33
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 56
12	Begründung – Sonstiges 57
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 59
14	Begründung – Bilddokumentation 60
15	Verfahrensvermerke 62

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Gewerbegebiet**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33% kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): am Schnittpunkt der

Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.
- bei Hauptgebäuden mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2.4 FH 12,00 m

### **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

2.5 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 70,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.6



**Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,** innerhalb der Flächen sind keine bauliche Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können Zäune zugelassen werden, wenn sie in für Kleinlebewesen durchlässiger Weise gestaltet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

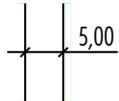
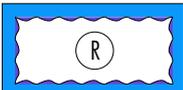
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.9



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.10  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von erschlossenen Grundstücken über private Versickerungsanlagen in den im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Retentionsbereich abzuleiten und dort zu versickern.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14  **Retentions- und Versickerungsbereich;**  
Nur für die vorgeschalteten privaten Retentionsanlagen für Niederschlagswasser.  
In dem jeweiligen Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Innerhalb des jeweiligen Bereiches ist mindestens ein flacher und naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Private Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen; Ausnahmsweise können Zäune zugelassen werden, wenn sie in für Kleinlebewesen durchlässiger Weise gestaltet sind;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Innerhalb der Retentionsbereiche sind flache, periodisch oder permanent Wasser führende Mulden mit naturnahen, flachen Böschungswinkeln anzulegen. Die Böschungen sind naturnah mit Röhrichten, Hochstauden, Feuchtgebüsch und einzelnen Bäumen zu bepflanzen und zu entwickeln.

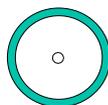
Zur Entwicklung von eingrünenden Hecken sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches gemäß Planzeichnung Sträucher sowie einzelne Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

An den jeweiligen Außenrand der Heckenpflanzungen angrenzend ist auf einem jeweils mindestens 1,00 m breiten Streifen ein naturnaher Krautsaum zu entwickeln. Hierzu sind diese Streifen ausschließlich jedes zweite Jahr im Herbst zu mähen.

Die verbleibenden Bereiche sind als Extensivwiese durch zweimalige Mahd pro Jahr und Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** (als Baum über 15 m Höhe), variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** (als Baum bis 15 m Höhe), variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

### Sträucher

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;** Pflanzung einer Hecke als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind mindestens 3-reihig anzuordnen; die Einzelsträucher sind hierbei mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn II" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen.

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen (Fassung vom 22.12.1997, rechtsverbindlich seit 25.09.1998) werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

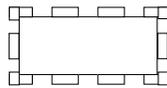
---

**3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme** Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 6090 und 6095 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ertingen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweise:

Zur dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde als Planungsträger und dem Landkreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Für die Maßnahmen ist eine bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

## Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Fl.-Nr. 6090



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Fl.-Nr. 6095

### Maßnahmen:

- Auftrag von standortgerechtem Oberboden-Material mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm
- Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung

## 4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen (Fassung vom 22.12.1997, rechtsverbindlich seit 25.09.1998) werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Materialien**

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

5.1



### Hochwassergefährdete Flächen HQ<sub>100</sub>

Grundlage: Hochwassergefahrenkarte (HWGK), abgerufen am 17.05.2016 unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/ggea>;

(§ 9 Abs. 6a BauGB; siehe Planzeichnung)

5.2

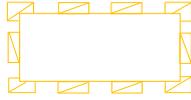


### Hochwassergefährdete Flächen HQ<sub>extrem</sub>

Grundlage: Hochwassergefahrenkarte (HWGK), abgerufen am 17.05.2016 unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/ggea>;

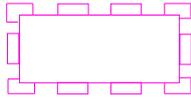
(§ 9 Abs. 6a BauGB; siehe Planzeichnung)

6.1



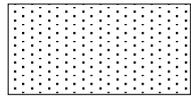
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Ertingen (siehe Planzeichnung)

6.2



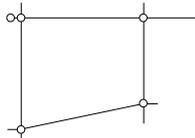
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen (siehe Planzeichnung)

6.3



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5

624

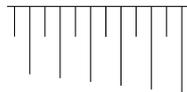
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

6.8



**Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung, nicht alle vorhandenen Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt)

- 6.9  **max. Gewässerrandstreifen (Planung)** **Gewässerrandstreifen** (maximale Ausdehnung innerhalb des Geltungsbereiches nach Umgestaltung des "Ortsbaches"). Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten die Verbote des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG. (siehe Planzeichnung)
- 6.10  **Bauverbotszone Landesstraße** Im Bereich zwischen 20 m Entfernung zur L 278 und 40 m Entfernung zur L 278 besteht eine Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG). Die Einhaltung der Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Landesstraße-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. (siehe Planzeichnung)
- 6.11 **Ausführung von Photovoltaikanlagen** Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude sollen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße (L 278) erreichen. Die Elemente sollten deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.
- 6.12 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.  
Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollte verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

### 6.13 Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Für die Zufahrten und Aufstellflächen gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Der Abstand zwischen Objekt und Hydrant darf 80,00 m nicht überschreiten.

Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen.

Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Notwendige Unterflurhydranten sind möglichst in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

Werden im Gewerbegebiet brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder werden gefährliche Güter und Stoffe gemäß Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe -TRGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalteinrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 6.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das

zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannens ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

#### **6.15 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Ertingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **6.16 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen den Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" in öffentlicher Sitzung am 06.06.2016 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn II" sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2016.

### **§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 6090 und 6095 (jeweils Teilfläche) der Gemarkung Ertingen.

### **§3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.05.2016. Dem Bebauungsplan und der 2. Änderung wird die Begründung vom 20.05.2016 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

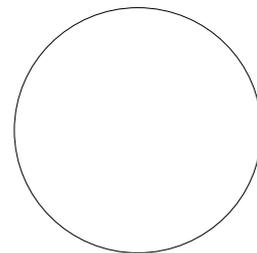
Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen (Fassung vom 22.12.1997, rechtsverbindlich seit 25.09.1998) werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ertingen, den .....

.....  
(J. Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" in öffentlicher Sitzung am 06.06.2016 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2016.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.05.2016. Den örtlichen Bauvorschriften wird die jeweilige Begründung vom 20.05.2016 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der bisherigen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" der Gemeinde Ertingen (Fassung vom 22.12.1997, rechtsverbindlich seit 25.09.1998) werden für diesen Bereich vollständig durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

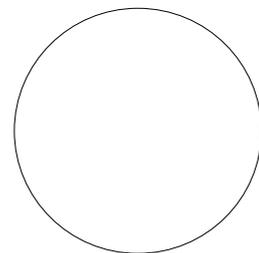
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

## §4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ertingen, den .....

.....  
(J. Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 9.1 Allgemeine Angaben

### 9.1.1 Zusammenfassung

- 9.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 9.1.2.1 Der gesamte zu überplanende Bereich befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Ertingen, nördlich der Landes-Straße L278. Im Westen direkt angrenzend befinden sich verschiedene Nutzungen (Wohnhaus, Gewerbebetriebe), im Osten grenzt eine Lagerhalle an, nordöstlich ein weiterer Gewerbebetrieb. Südlich des Plangebietes verläuft der "Ortsbach", parallel zur L278. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 9.1.2.2 Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" liegen die Werner-Heisenberg-Straße und ein Nord-Süd verlaufender Weg. Die übrige Fläche ist bisher unbeplant.
- 9.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 611/6, 613, 619, 624, 625/1, 625/2, 627/1 (Teilfläche).

## 9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der teils bewaldeten, flachhügeligen Altmoränenlandschaft des Naturraumes "Donau-Ablach-Platten".
- 9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind unproblematisch. Südlich des Bereiches verläuft der "Ortsbach".

### 9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Rahmen einer Betriebserweiterung eines ortsan-

sässigen Unternehmens, welches Motorgeräte vertreibt. Da es sich um die Erweiterung eines Betriebes handelt, der angrenzend an den Planbereich liegt, ist es notwendig, genau für diese Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Dadurch wird ein Lückenschluss zur westlich angrenzenden Bebauung erreicht. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" ist notwendig um die Zufahrt zum Planbereich neu zu regeln. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 9.2.3 Übergeordnete Planungen

9.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Ulm(/Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbert-  
"Landesentwick- lungen);  
lungsachsen"
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 9.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987; 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 (S. 6 f.) und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 (Beilage 8/2001) maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
  - A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Ulm-Ehingen-Riedlingen-Ertingen
  - B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
  - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- 9.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

- 9.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 9.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. "113" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 9.2.3.6 Die Gemeinde Ertingen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 9.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 9.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Ertingen geprüft.
- 9.2.4.2 Für den vorliegenden Standort spricht, dass die Betriebserweiterung genau neben dem bestehenden Betrieb durchgeführt werden kann. Außerdem liegt die Fläche zwischen schon vorhandenen Gebäuden. Eine Erschließung ist von der Albert-Einstein-Straße über die Werner-Heisenberg-Straße gut möglich.
- 9.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Einhaltung eines ausreichenden Gewässerrandstreifens und die Erstellung eines Umweltberichtes hingewiesen. Außerdem wurde betont, dass die Beseitigung von Niederschlagswasser dezentral ausgestaltet werden soll und die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind. Hierbei wurde insbesondere auf die Hochwassergefahrenkarten hingewiesen, die in Bearbeitung waren. Auch wurde angemerkt, dass die Erschließung nur über die Albert-Einstein-Straße erfolgen darf.
- 9.2.4.4 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. darauf hingewiesen, dass die Flächen in empfindlichen Bereich der Donauauen liegen und damit nun mit Einbeziehung dieser, ein Umweltbericht verfasst werden müsse.
- 9.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes zu schaffen. Berücksichtigt werden soll insbesondere die naturräumliche Situation am Standort und die Umgebungsbebauung.

- 9.2.4.6 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es sich bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, ohne als wesentlich beeinträchtigender Fremdkörper zu erscheinen und dabei gleichzeitig ausreichend Flexibilität zur Umsetzung der Gewerbeerweiterung besteht.
- 9.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 9.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 9.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der komplette Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen, rechtsverbindlichen Planes abgekoppelt. Der gesamte Titel stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend. Die Systematik des gesamten Planes entspricht auch den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **9.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 9.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Gewerbegebiet an das bestehende sinnvoll anzubinden und gleichzeitig den Ortsrand zu gestalten. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße (Werner-Heisenberg-Straße) mit Anschluss an die Albert-Einstein-Straße.
- 9.2.5.2 Die geplante Grünfläche soll die überbaubare Fläche nach Norden und Westen hin eingrenzen und somit einen Übergang in die Landschaft bilden.

## **9.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 9.2.6.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 9.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Modifizierungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort Ertingen zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

9.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 befindet sich im Rahmen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,65 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude sind auf ein konkretes, sowohl den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes, als auch städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

9.2.6.4 Die festgesetzte abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise, indem sie festsetzt, dass die Länge von Hauptgebäuden max. 70,00 m in jeglicher Richtung betragen darf. Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um eine darüberhinausgehende Längenentwicklung und damit Riegelwirkung der möglichen Bebauung zu verhindern, da sonst der städtebauliche Rahmen, welcher sich aus der Umgebungsbebauung ergibt, gesprengt würde.

- 9.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Straße L 278 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 9.2.6.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 9.2.6.7 Für den südöstlichen Teil, der als Bach begleitende Grünfläche festgesetzt ist, ist aus Versicherungsgründen (Gefahrenabwehr) eine Einzäunung ausnahmsweise zulässig. Jedoch ist diese in für Kleinlebewesen durchlässiger Weise zu gestalten.
- 9.2.7 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 9.2.8 Stand vor der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I"**
- 9.2.8.1 Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" sieht im überplanten Bereich eine Verkehrsfläche, Weg und Grünfläche vor.
- 9.2.9 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I": Planungsrechtliche Vorschriften**
- 9.2.9.1 Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" werden eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche, private Grünflächen und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 9.2.10 Infrastruktur**
- 9.2.10.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 9.2.10.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## 9.2.11 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.11.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Albert-Einstein-Straße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreis-Straße K 7537 oder die L 278 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 311.
- 9.2.11.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen im östlich gelegenen Ortskern gegeben.
- 9.2.11.3 Ein Geh- und Radweg verläuft südlich des Plangebietes entlang der L 278. Entlang der östlich gelegenen Albert-Einstein-Straße befindet sich ein Gehweg.
- 9.2.11.4 Im Einmündungsbereich in die Albert-Einstein-Straße ist die Verkehrssicherheit durch eine Ausrundung der Werner-Heisenberg-Straße gewährleistet.
- 9.2.11.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Stichstraße Werner-Heisenberg-Straße, welche in die Albert-Einstein-Straße einmündet und als private Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die vorgesehene Straßenbreite beträgt 5,00 m.
- 9.2.11.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 9.2.11.7 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur L 278 auf Grund des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 StrG) von 20,00 m ist gewahrt.

**10.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)****10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet im Westen von Ertingen ausgewiesen.

10.1.1.2 Der gesamte zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ertingen, nördlich der Landes-Straße 278. Im Osten direkt angrenzend befinden sich verschiedene Nutzungen (Wohnhaus, Gewerbebetriebe), im Westen grenzt eine Lagerhalle an. Südlich des Plangebietes verläuft der "Ertinger Bach" (auch "Ortsbach" genannt) parallel zur L278. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

10.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt in dem überplanten Bereich eine geplante Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet. Ausnahme bildet das östlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebäude, welches auf Grund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes "Westliche der Bahn I" einen im Vergleich zu einem Wohn- oder Mischgebiet geringeren Schutzanspruch aufweist.

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs eines Betriebes aus der direkten Umgebung (Erweiterung). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage nach einem gewerblichen Baugrundstück vor.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

10.1.1.6 Der Großteil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn II" erbracht. Zusätzlich erfolgt die Zuordnung zweier externer Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 6090 und 6095 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ertingen.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,53 ha, davon sind 0,83 ha Gewerbegebiet, 0,08 ha private Verkehrsflächen und 0,62 ha private Grünflächen. Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Westlich der Bahn I" bereits Verkehrsflächen ("Werner-Heisenberg-Straße" sowie ein "Weg") festgesetzt sind.

## 10.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 10.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 113 "Wälder und Talräume im geplanten Naturpark 'Obere Donau' ". Auswirkungen auf dieses Landschaftliche Vorbehaltsgebiet sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### 10.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt in dem überplanten Bereich eine geplante Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet. Ein Landschaftsplan wurde bisher nicht aufgestellt.

### 10.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen" (Schutzgebietes-Nr. 7922342). Die nächstgelegene Teilfläche im Bereich des Donau-Altwassers im Gewann "Unter Landau" liegt rund 1,1 km nordwestlich des Plangebietes und ist – wie das gesamte FFH-Gebiet – von der Planung nicht betroffen.

### 10.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Jenseits der im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden L 278 liegt der Naturpark "Obere Donau" (Schutzgebiets-Nr. 4, Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14. Juni 2005). Auswirkungen der Planung auf den Naturpark sind nicht zu erwarten
- Südlich der Landes-Straße liegt zudem das nächste amtlich kartierte und gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop ("Naturnaher Abschnitt der 'Schwarzach' südlich der Riedmühle", Biotop-Nr. 1-7922-426-0029). Dieses liegt rund 200 m vom Geltungsbereich entfernt und ist von der Planung nicht betroffen.

- 10.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 10.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Das Grünland setzt sich aus dominierenden Obergäsern sowie für Fettwiesen mittlerer Standorte typischen krautigen Arten wie *Achillea millefolium*, *Bellis perennis*, *Galium mullgo*, *Heracleum sphondylium*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens*, *Trifolium pratense* und *T. repens* zusammen. Teilweise treten Frische- bzw. Feuchtezeiger wie *Cirsium oleraceum*, *Bistorta officinalis* oder *Silene dioica* hinzu. Innerhalb der Wiesenflächen befindet sich eine kleinere, vergleichsweise tiefe und zum Aufnahmezeitpunkte gering Wasser führende Retentionsmulde, an deren Grund kleinere Bestände aus *Epilobium hirsutum* und *Typha latifolia* sowie eine einzelne noch junge Weide (*Salix* sp.) wachsen. Zudem finden sich innerhalb der Wiesenfläche einzelne Lagerflächen (Kies, Baustoffe), welche stellenweise mit Ruderalvegetation (u.a. *Artemisia vulgaris*, *Capsella bursa-pastoris*, *Sonchus asper*), bewachsen sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" sind bereits Verkehrsflächen ("Werner-Heisenberg-Straße" sowie ein "Weg") festgesetzt.
- Wenige Meter südlich des Plangebietes verläuft der "Ortsbach", ein kleineres, permanentes Fließgewässer mit kiesig-sandigem Sohlsubstrat. Im Bachbett findet sich stellenweise Wasservegetation aus Bachbunge (*Veronica beccabunga*), die Ufer sind in Abschnitten mit Gehölzen (Berg-Ahorn, Hybridpappel, Roter Hartriegel, Weißdorn) bestanden, abschnittsweise findet sich auch krautige Vegetation (u.a. *Calystegia sepium*, *Filipendula ulmaria*, *Oenothera* sp., *Urtica dioica* (dominant)). Parallel zum Bach wachsen im Bereich zwischen Gewässer und Landesstraße zudem einzelne ältere Apfel-Bäume
- Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da keine Anhaltspunkte für Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Plangebietes vorliegen. Während der Begehung konnten im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes und der umliegenden Gehölzbestände Feldsperlinge, Goldammern und Türkentauben (Durchzügler) beobachtet werden. Die angrenzenden Wiesenflächen wurden von Graureihern und Mäusebussarden (ggf. ebenfalls Durchzügler) zur Nahrungssuche genutzt. Zudem werden die Wiesenflächen

nach Angaben des Landesnaturschutzverbandes regelmäßig durch Weißstörche zur Nahrungssuche genutzt (Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

- Flächen des "Fachplanes landesweiter Biotopverbund" liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend. Als solche im weiteren Umfeld erfasst ist ein Abschnitt der "Schwarzach" rund 300 m südlich des Plangebietes, Bestandteil des Konzeptes ist zudem ein überwiegend aus Silber-Weiden aufgebauter Gehölzbestand rund 300 m nördlich des Geltungsbereiches. Von Bedeutung für den Biotopverbund dürfte zudem der "Ortsbach" inklusive seiner Ufer sein.
- Durch die Lage am Ortsrand und die intensive Nutzung ist das Plangebiet für das Schutzgut Arten und Lebensräume, die Biologische Vielfalt und den Biotopverbund nur von untergeordneter Bedeutung.

#### 10.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der jungen Talfüllungen des Quartärs. Ein Boden- oder Baugrundgutachten liegt für den überplanten Bereich nicht vor. Die gemäß Bodenübersichtskarte im Talraum der Donau großräumig vorliegenden Lehm Böden sind überwiegend skelettfrei bis -arm und zumeist tiefgründig. Zudem handelt es sich zumeist um stark grundwasserbeeinflusste Böden. Teilweise liegen im Plangebiet zusätzlich Torfböden vor, amtlich kartierte Moorböden gibt es innerhalb des Plangebietes jedoch nicht. Erst die nördlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen liegen innerhalb eines kartierten Anmoores ("Anmoor zwischen Ertingen und Neufra an der Bahn"). Nach Angaben der Bodenschätzung sind die im Geltungsbereich vorliegenden Böden von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe (Bewertungsklasse 3), die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit mittel angegeben (Bewertungsklasse 2). Eine besondere Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation liegt nicht vor.
- Bei den vorliegenden Grünlandflächen handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auch die innerhalb des Grünlandes gelegenen, wenige Quadratmeter großen Lagerflächen sind unversiegelt, weshalb die hier vorliegenden Böden ihre natürlichen Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen können. Da sich das überplante Gebiet durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auszeichnet, handelt es sich um einen Standort mit allgemeiner Bedeutung für die Landwirtschaft.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 10.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Wenige Meter südlich des Plangebietes verläuft der "Ertinger Bach" (Gewässer-ID 6.802), ein Gewässer II. Ordnung. Dessen Verlauf ist im entsprechenden Abschnitt mäßig verändert, das Gewässer somit nur bedingt naturnah (weitestgehend geradliniger Verlauf, geringe Strukturvielfalt). Rund 200 m westlich des Geltungsbereiches mündet dieser in die "Schwarzach" (Gewässer-ID 6.763), ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung. Parallel zur "Schwarzach" verläuft im Mündungsbereich der Triebwerkskanal der "Riedmühle". Die "Donau" als Gewässer I. Ordnung verläuft in einem weitläufigen Bogen rund 1,60-2,50 km westlich des Geltungsbereiches.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen keine detaillierten Informationen vor. Generell handelt es sich im Talraum der Donau jedoch um stark grundwasserbeeinflusste Flächen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 10.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine wenige Quadratmeter große, rund 1,00 m tiefe Retentions- und Versickerungsmulde, die zum Aufnahmezeitpunkt im Herbst 2015 schwach Wasser führte (ca. 1 m<sup>2</sup> Wasserfläche, Wasserstand wenige cm). In dieser wird das unbelastete Niederschlagswasser eines Teils des bestehenden Gewerbegebietes "Westlich der Bahn I" zurückgehalten und in den Untergrund versickert.

- Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Überflutungsfläche des "Ertinger Baches" bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>). Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich wenige m<sup>2</sup> innerhalb Überflutungsflächen bei "100-jährlichem Hochwasser" (HQ<sub>100</sub>).
- Rund 1,00 km westlich bzw. südwestlich des Plangebietes liegen die festgesetzten Wasserschutzgebiete "WSG Binzwangen, Gde. Ertingen" (amtl. WSG-Nr. 426.106) sowie "WSG Donaual (Soden), Gde. Ertingen" (amtl. WSG-Nr. 426.010). Diese sind von der Planung nicht betroffen.

#### 10.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks Donau-Iller-Lech-Platten. Es ist im Allgemeinen durch eher kühle Temperaturen und mittlere Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 750 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes sind Teil einer weitläufigen, aus Wiesen und Äckern bestehenden Kaltluftproduktionsfläche. Auf Grund fehlender Luft-Austauschbahnen ist das Plangebiet ohne Relevanz für das Siedlungsklima.
- Genauere Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Der Kfz-Verkehr der südlich angrenzenden Landes-Straße sowie des östlich gelegenen Gewerbegebietes führt in geringem Umfang zu Schadstoffanreicherungen in der Luft. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes kommt es zeitweise zu Geruchsbelastungen.

#### 10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet ist Teil des Naturraums "Donau-Ablach-Platten", einer Altmoränenlandschaft, die durch die riss- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geprägt ist. Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Siedlungsrand von Ertingen. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt teilweise innerhalb des im Osten angrenzenden Gewerbegebietes "Westlich der Bahn I", welches sich entlang der "Albert-Einstein-Straße" bzw. der Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung erstreckt. In Richtung Westen grenzt dagegen die weitläufige und naturnahe Talauflage der "Donau" und der

"Schwarzach" an, die als Grünland bzw. teilweise ackerbaulich genutzt wird und von Gewässer begleitenden Gehölzbeständen und einzelnen Feldgehölzen durchzogen ist.

- Vom Plangebiet aus bestehen attraktive Blickbeziehungen über die Talau in Richtung der flachwelligen Ostabdachung der Schwäbischen Alb. Aus der freien Landschaft und von der Landes-Straße aus ist das Plangebiet einsehbar, es handelt sich jedoch nicht um eine besonders exponierte Lage. Der Standort ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung bereits deutlich vorgeprägt.
- In Bezug auf das Landschaftsbild handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer Bedeutung.

#### 10.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Im Osten grenzt das Gewerbegebiet "Westlich der Bahn I" an den Geltungsbereich an. Hier finden sich diverse Gewerbebetriebe sowie ein einzelnes Wohngebäude, welches auf Grund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes einen im Vergleich zu einem Wohn- oder Mischgebiet geringeren Schutzanspruch aufweist.
- Das Plangebiet ist momentan überwiegend landwirtschaftlicher Produktions-Standort, der östliche Bereich ist bereits Teil des bestehenden Gewerbegebietes "Westlich der Bahn I". Entlang der südlich angrenzenden Landes-Straße sowie der im Osten gelegenen "Albert-Einstein-Straße" verlaufen ausgewiesene Radwege als Teile ("Nebenstrecken") des "Donau-Radweges". Von diesen aus ist das Plangebiet abschnittsweise einsehbar. Zudem grenzt südlich der Landes-Straße der Naturpark "Obere Donau" an, der für die menschliche Erholung von Bedeutung ist. Eine (Nah-)Erholungsinfrastruktur existiert in diesem Bereich jedoch nicht, besondere Blickbezüge in Richtung des Plangebietes sind nicht vorhanden.
- Für die Naherholung ist das Plangebiet selbst von geringer Bedeutung. Durch die Einsehbarkeit von den Radwegen aus kommt den Grünlandflächen dennoch gewisse Bedeutung für den Menschen zu.

#### 10.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 10.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung für horizontale Flächen liegt nach Angaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) innerhalb des

Plangebietes bei 1.123 kWh/m<sup>2</sup>. Somit sind die Bedingungen für die Nutzung von Solarenergie vergleichsweise gut.

- Gemäß Informationssystem Oberflächennahe Geothermie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg wäre eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde innerhalb des Plangebietes voraussichtlich effizient.

#### 10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des artenarmen Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Spezielle Lebensräume seltener oder geschützter Arten werden hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt. Betroffen sind jedoch u.U. auf den Wiesenflächen Nahrung suchende Vogelarten durch Überplanung von Nahrungsflächen. Zudem gehen mit der Bebauung und gewerblichen Nutzung Kulissen- und ggf. Scheuchwirkungen einher, die sich auf die Nutzung der angrenzenden Offenlandflächen durch Vögel (u.a. Weißstorch, Graureiher, Mäusebussard) auswirken können (Meidung). Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen jedoch ausreichend weitere Nahrungsflächen zu Verfügung, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie durch interne Ausgleichsmaßnahmen kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Auch in den Biotopverbund wird durch die Beibehaltung einer unbebauten privaten Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches (interne Ausgleichsfläche, s.u.) sowie einer weiteren privaten Grünfläche innerhalb des Gewässerrandstreifens (mind. 5 m) entlang des "Ortsbaches" nicht eingegriffen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Eignung der Fläche für den Biotopverbund gestärkt wird.

- Der größte Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes erbracht. Hierzu wird eine naturnah gestaltete private Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches entwickelt (bisher intensiv genutztes Grünland). In dieser erfolgt die Anlage von mehreren flachen, je nach Ausgestaltung periodisch oder permanent Wasser führenden Teichen. Die Uferzonen sind naturnah mit Röhrichten, Hochstaudenfluren, Feuchtgebüschchen und einzelnen Bäumen zu bepflanzen und zu entwickeln. Alternativ können entsprechende Ansaaten mit standortgerechten und gebietsheimischen Saatgutmischungen oder eine Mulchsaat erfolgen. Für die Gehölzpflanzungen im Umfeld der Teiche kommen ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Arten insbesondere der Uferzonen und Gebüsche feuchter Standorte wie Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Fahl-Weide (*Salix rubens*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Korb-Weide (*Salix viminalis*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) in Frage. Zur Entwicklung von eingrünenden (Baum-)Hecken sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches Sträucher sowie einzelne Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Verwendung finden hier Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus* subsp. *padus*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Auch im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage einer Hecke (ca. 130 m<sup>2</sup>) als Ersatz für das im Bebauungsplan "Westlich der Bahn I" festgesetzte Pflanzgebot auf Fl.-Nr. 601/5 (Teilfläche). Bei der Anlage der Hecken ist ein mind. 3-reihige Pflanzung vorzusehen, um mittelfristig einen ökologisch wertvollen Lebensraum zu entwickeln. Dabei sind Sträucher mit einem Abstand von ca. 1,50 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Sträucher der gleichen Art sollten in Gruppen zu 2-5 Pflanzen zusammengefasst werden. Als Pflanzmaterial werden 2 × verpflanzte Sträucher in einer Größe von 60-100 cm und bei den Bäumen 2 × verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 8-10 cm zur Verwendung empfohlen. An den Außenrand der Heckenpflanzungen angrenzend ist auf einem jeweils mindestens 1,50 m breiten Streifen ein naturnaher Krautsaum zu entwickeln. Hierzu sind diese Bereiche abschnittsweise in einem Abstand von 2-3 Jahren zu mähen. Die Hecken dienen vielen Tierarten als (Teil-) Lebensräume, z.B. als Winterquartier (z.B. Igel, Erdkröte), Versteck (z.B. Feldhase, Vögel), Nahrungsraum (z.B. Bienenweide schon im zeitigen Frühjahr für Wildbienen, Honigbienen und andere Insekten; Beeren und andere Früchte im Herbst, z.B. für Vögel und Säuger), zur Reviermarkierung und -abgrenzung (z.B. Sitz- und Singwarte für Vögel). Die verbleibenden Bereiche sind als Extensivwiese bei zweimaliger Mahd pro Jahr und Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen. Zur Förderung des Blütenreichtums sollten die Flächen nach erfolgter Einsaat im Rahmen der 3-jährigen Entwicklungspflege durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. In den Folgejahren sollte der erste Schnitt erst ab Mitte/Ende Juni erfolgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden. Durch die Schaffung

vielfältiger Lebensräume auf den internen Ausgleichsmaßnahmen erhöht sich vor Ort sogar der Lebensraumwert für Pflanzen und Tiere.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen (v.a. Wiesenflächen)	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

#### 10.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):yyyZE

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei der festgesetzten GRZ können abzüglich der bereits im Bebauungsplan "Westlich der Bahn I" festgesetzten Verkehrsflächen (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I) bis zu etwa 0,60 ha des Plangebietes neu versiegelt werden (festgesetzte GRZ: 0,65 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Auch im Bereich der herzustellenden Retentions- und Versickerungsmulden erfährt das Schutzgut Boden eine Beeinträchtigung, die natürlichen Bodenfunktionen gehen jedoch nicht vollständig verloren.
- Die Eingriffsstärke in das Schutzgut Boden ist auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung und der geplanten Abgrabungen im Bereich der Retentions- und Versickerungsmulden als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabgrabungen, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

### 10.2.2.3 Schutzgut Wasser, Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind die Beeinträchtigungen ohne weitere Maßnahmen generell als erheblich einzustufen. Um das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt vor Ort zurückzuhalten und schadlos zu versickern, werden innerhalb der privaten Grünfläche Retentions- und Versickerungsbereiche festgesetzt. Bei Anlage und Betrieb der Mulden sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (4/2005) und der Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu beachten.
- Derzeit plant die Gemeinde Ertingen eine Umgestaltung des südlich des Geltungsbereiches gelegenen "Ortsbaches". Die künftige Böschungsoberkante des Gewässers wird in einzelnen Abschnitten voraussichtlich bis auf Höhe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes heranreichen. Ab Böschungsoberkante ist gem. § 29 Abs. 1 WG BW ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt, ist der Gewässerrandstreifen auf der gesamten Länge der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches 5 m breit. Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten die Verbote des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG. Aus diesem Grund werden innerhalb des im Geltungsbereich gelegenen Gewässerrandstreifens zum Schutz des Gewässers und des (Hoch-)Wasserabflusses Grünflächen ohne bauliche Anlagen/Einrichtungen festgesetzt.
- Angesichts des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes und der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens verbleiben für das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 10.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf der anderen Seite tragen die festgesetzten Gehölz-Pflanzungen in gewissem Umfang zur Frischluftproduktion bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind durch beide Effekte jedoch nicht zu erwarten.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion	–
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–

Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Zufahrtsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrs- und Betriebslärm, Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	-

#### 10.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild generell eine Beeinträchtigung. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grünflächen tragen jedoch dazu bei, die Bebauung in Richtung freier Landschaft einzugrünen. Um auch die Pflanzungen innerhalb des Baugebietes (z.B. Außenanlagen) naturnah – und somit landschaftstypisch – zu gestalten, sind auch dort ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zulässig. Denn auch die in der angrenzenden freien Landschaft gelegenen zahlreichen Feldgehölze und Gewässer begleitenden Gehölzbestände sind aus den in der festgesetzten Pflanzliste aufgeführten Arten aufgebaut. Hierdurch fügen sich die Pflanzungen auch optisch in die Umgebung ein. Zudem werden naturfremde Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- Auf Grund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und der gewerblichen Vorprägung des Standortes handelt es sich um einen moderaten Eingriff in das Landschaftsbild.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	-
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes	-
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Einbindung des Ortsrandes (Gewerbegebiet) in die angrenzende Landschaft; Anlage regionaltypischer Landschaftselemente	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

#### 10.2.2.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung, die umliegenden Fuß- und Radwege bleiben jedoch erhalten.
- Negative Auswirkungen auf den südlich des Plangebiets gelegenen Naturpark "Obere Donau" als "vorbildliche Erholungslandschaft" (§ 3 Naturparkverordnung) gehen mit der Planung nicht einher.
- Für den Menschen entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 10.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 10.2.2.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich. Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

10.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

**10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

10.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

10.2.3.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen vorerst erhalten. Relevante Änderungen in Bezug auf die im oder im Umfeld des Gebiets vorkommenden Arten sind nicht zu erwarten. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. weitere Intensivierung oder Aufgabe der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

**10.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

10.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, in Bereichen, in denen

auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn 1" bereits Versiegelungen möglich sind ("Werner-Heisenberg-Straße", Weg auf Fl.-Nr. 627/1), ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden.

10.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden erfolgt auf Grundlage einer Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach der Ökokonto-Verordnung, die im Wesentlichen auf Modellen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der LUBW basiert ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005; "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen.

10.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Anlage naturnah gestalteter Retentions- und Versickerungsmulden für den Rückhalt und die schadhlose Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (örtliche Bauvorschrift, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchlässigkeit der Zäune in Richtung der freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung hat insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die intensiv genutzten Fettwiesen. Nachfolgend werden die im Bestand vorliegenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches (inkl. der im Änderungsbereich festgesetzten Flächen)

der Planung gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass die Pflanzung einer Feldhecke als Ersatz für das Pflanzgebot auf Fl.-Nr. 601/5 zwar als Fläche eingerechnet ist, nicht jedoch als Ausgleich für den Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" herangezogen wird (in der nachfolgenden Tabelle *kursiv* dargestellt).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
13.20	Retentionsmulde (steile Böschungen, geringer Lebensraumwert)	85	13	1.105
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (intensiv genutzt, artenarm)	12.760	8	102.080
<i>33.41</i>	<i>Fettwiese mittlerer Standorte im Bereich des Ersatzes für das Pflanzgebot auf Fl.-Nr. 601/5 (intensiv genutzt, artenarm)</i>	133	<i>8</i>	<i>1.064</i>
60.21	Völlig versiegelte Straße ("Werner-Heisenberg-Straße", rechtsverb. BP "Westlich der Bahn I")	813	1	813
60.21	Völlig versiegelter Weg (rechtsverb. BP "Westlich der Bahn I")	383	1	383
60.41	Lagerplatz	1.164	2	2.328
	Summe Bestand	15.338		106.709

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.20	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ 0,65 inkl. Überschreitung bis max. GRZ 0,80)	6.670	1	6.670
60.50	nicht versiegelbare/überbaubare Gewerbegebiets-Flächen (restliche 20 % der GE-Flächen)	1.667	4	6.668
60.21	Völlig versiegelte Straße (Zufahrt)	575	1	575
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	237	4	948
13.20	Tümpel, naturnah	1.835	28	51.380
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Private Grünfläche)	456	13	5.928
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Ausgleichsfläche, standortgerechte Ansaat, extensiv genutzt)	1.635	13	21.255
35.12	Mesophytische Saumvegetation (Ausgleichsfläche)	210	19	3.990
35.41	Hochstaudenflur sumpfiger Standorte (Ausgleichsfläche)	569	19	10.811
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte, Baumhecke (Ausgleichsfläche)	432	14	6.048
<i>41.20</i>	<i>Feldhecke mittlerer Standorte (Ersatz Pflanzgebot auf Fl.-Nr. 601/5, nicht bilanziert)</i>	133	<i>14</i>	<i>1.862</i>
42.30	Gebüsch feuchter Standorte (Ausgleichsfläche)	919	21	19.299

Summe Planung	15.338	133.572
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen		133.572
Summe Bestand		106.709
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)		+26.863

10.2.4.6 In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften führt die Planung zu einem Überschuss von 26.863 Ökopunkten.

10.2.4.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Wiesenflächen. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

10.2.4.9 Die für die Berechnung des Eingriffes in den Boden zu Grunde gelegte versiegelbare Fläche berechnet sich aus den überbaubaren Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ 0,65 inkl. Überschreitung bis max. GRZ 0,80) abzüglich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westlich der Bahn 1" festgesetzten Flächen innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches.

10.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust; vielmehr wird von einer Funktionsminderung um eine Wertstufe pro Bodenfunktion ausgegangen. Dies entspricht einem Ausgleichsbedarf von 4 Ökopunkten pro m<sup>2</sup>.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	6.049	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	64.482
Abgrabungsflächen	3.000	2-3-3 (2,666)	1-2-2 (1,666)	4	12.000
<b>Summe</b>	<b>9.049</b>				<b>76.482</b>

10.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 76.482 Ökopunkten.

10.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

10.2.4.13 Der Großteil des durch den Eingriff entstehenden Ausgleichsbedarfs wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert. Die geplanten Maßnahmen sind unter dem Abschnitt "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung" unter dem Schutzgut "Arten und Lebensräume" dargestellt.

10.2.4.14 Die nach Vermeidung und Minimierung sowie internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen der Planung werden auf zwei ca. 1,00 km südlich des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsflächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 6090, 6095 Gemarkung Ertingen) ausgeglichen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Auf der als Acker genutzten Flächen wird ein Oberbodenauftrag durchgeführt. Hierzu wird standortgerechtes Oberboden-Material (falls geeignet ggf. aus dem Plangebiet) mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm auf die Ackerfläche aufgebracht. Die ackerbauliche Nutzung wird im Anschluss fortgeführt. Bei den vorliegenden Böden auf den Fl.-Nrn. 6090 (Gesamtfläche) und 6095 (Teilflächen im Norden und Westen) handelt es sich nach Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg um Humusgley und Anmoorgley aus Hochwassersedimenten, auf welchen nach Rücksprache mit dem Land-

ratsamt Biberach ein Oberbodenauftrag möglich – und gem. Ökokonto-Verordnung als Kompensationsmaßnahme anrechenbar – ist. Für die Auffüllungen ist eine bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

10.2.4.15 Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Fl.-Nr.	Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung/m <sup>2</sup> (ÖP)	Aufwertung/Fläche (ÖP)
6.090 (Teilfläche)	Auftrag von standortgerechtem Oberboden-Material mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm; Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung	2.950	4	11.800
6.095 (Teilfläche)	Auftrag von standortgerechtem Oberboden-Material mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm; Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung	9.500	4	38.000
Erzielte Aufwertung/Ausgleich				+ 49.800

10.2.4.16 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsüberschuss nach interner Kompensation	+ 26.863
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 76.482
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 6.090 u. 6.095 (Oberbodenauftrag)	+ 49.800
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 181

10.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 10.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.2.5.1 Standortalternativen: Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Ertingen geprüft, da am gewählten Standort die Betriebserweiterung genau neben dem bestehenden Betrieb durchgeführt

werden kann und die Fläche zwischen schon vorhandenen Gebäuden liegt. Zudem ist eine Erschließung von der Albert-Einstein-Straße über die Werner-Heisenberg-Straße gut möglich.

- 10.2.5.2 Planungsalternativen: Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen wurden Maßnahmen auf der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Fl.-Nr. 611/3 geprüft. Um jedoch vor Ort der Landwirtschaft keine weiteren Produktionsflächen zu entziehen, wurden stattdessen die bodenspezifischen und der Landwirtschaft zugutekommenden Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 6090 und 6095 (jeweils Teilflächen) aufgenommen.

### **10.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### **10.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

##### 10.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung) vom 19. Dezember 2010

##### 10.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. insbesondere zu den Themenfeldern Bodenverhältnisse, Flächennutzung, Ausgleich, Umweltbericht, Kartierungen; des Landratsamtes Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz, Wasserwirtschaftsamt, Landwirtschaftsamt) insbesondere zu den Themenfeldern Gewässerrandstreifen, Umweltbericht, spezieller Artenschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz, Gewässerschutz, Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche; des Regierungspräsidiums Tübingen, Referate 21 und 53.1 zu Hochwassergefahrenkarten
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

### **10.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

10.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

### **10.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

10.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.3.3.2 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

### **10.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:**

10.3.4.1 Die Müllentsorgung erfolgt durch gemeindliche Entsorgungsunternehmen.

### **10.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

10.3.5.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,65.

10.3.5.2 Der überplante Bereich umfasst 1,53 ha.

10.3.5.3 Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

10.3.5.4 Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland auf voraussichtlich tiefgründigen und stark grundwasserbeeinflussten Lehmböden. Über die Bodenverhältnisse, den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen jedoch keine exakten Informationen vor. Die Wiesenflächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf und sind Teil einer weitläufigen, aus Wiesen und Äckern bestehenden Kaltluftproduktionsfläche, die jedoch keine besondere Relevanz für das Siedlungsklima besitzen. Vom Plangebiet aus bestehen attraktive Blickbeziehungen über die Talauve in Richtung der flachwelligen Ostabdachung der Schwäbischen Alb. Der östliche Bereich ist bereits Teil des bestehenden Gewerbegebietes "Westlich der Bahn I". Wenige Meter südlich des Geltungsbereiches verläuft der "Ortsbach". Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, Abgrabungen durch die Errichtung der Retentions- und Versickerungsmulden) sowie Arten und Le-

bensräume (Verlust von Lebensräumen durch die Bebauung) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Grünlandflächen im Bereich der Neuaufstellung unverändert erhalten. Es kommt nicht zu einer Bebauung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen (Versiegelung, Lebensraumverlust etc.). Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" gelten dessen Regelungen weiterhin unverändert.

- 10.3.5.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Anlage naturnah gestalteter Retentions- und Versickerungsmulden für den Rückhalt und die schadlose Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Durchlässigkeit der Zäune in Richtung der freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- 10.3.5.6 Für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffes in Biotopwertpunkten nach der Ökokonto-Verordnung. Der erforderliche Ausgleich wird sowohl durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Anlage von Tümpeln, Pflanzung von Einzelgehölzen und Hecken, Entwicklung weiterer Vegetationsbestände), als auch durch die Zuordnung von zwei externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erbracht (Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen). Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.
- 10.3.5.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

**11.1 Örtliche Bauvorschriften****11.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

11.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß, welches sich aus der Lage des Plangebietes zum einen und der geplanten gewerblichen Nutzung zum anderen ergibt.

**11.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

11.1.2.1 Regelungen über die Dachformen wurden nicht getroffen, um für die gewerblich genutzten Gebäude einen Gestaltungsspielraum anzubieten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht und somit eine zeitgemäße Umsetzung von gewerblichen Hallen und Baukörpern erlaubt.

11.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) gründet sich auf der starken Reflektionswirkung dieser, die das Gesamtbild des Ortes stark stören würde. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau, mit Ausnahme von begrünten Dächern führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

**12.1 Umsetzung der Planung****12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

12.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**12.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

12.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung des Plangebietes) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**12.2 Erschließungsrelevante Daten****12.2.1 Kennwerte**

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,53 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	0,83	54,2 %
Private Verkehrsflächen	0,08	5,3 %
Private Grünflächen	0,62	40,5 %

12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 9,6 %

## **12.2.2 Erschließung**

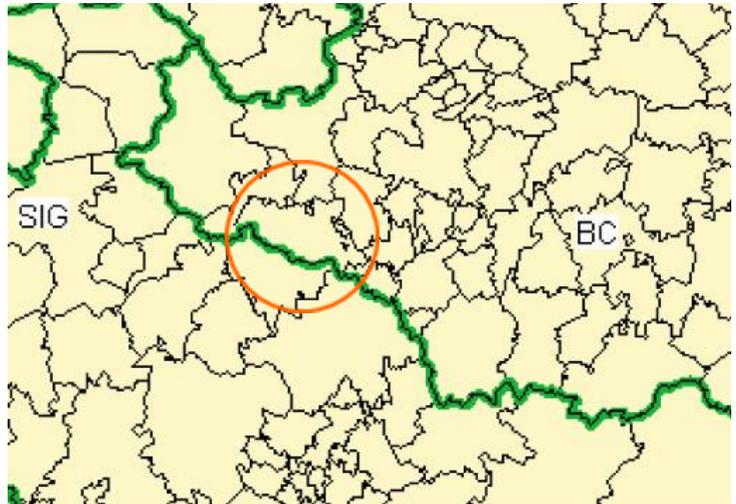
- 12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation zum Abwasserzweckverband Donau-Riedlingen
- 12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional Netz AG
- 12.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest Netz
- 12.2.2.6 Müllentsorgung durch: gemeindliche Entsorgungsunternehmen
- 12.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **12.3 Zusätzliche Informationen**

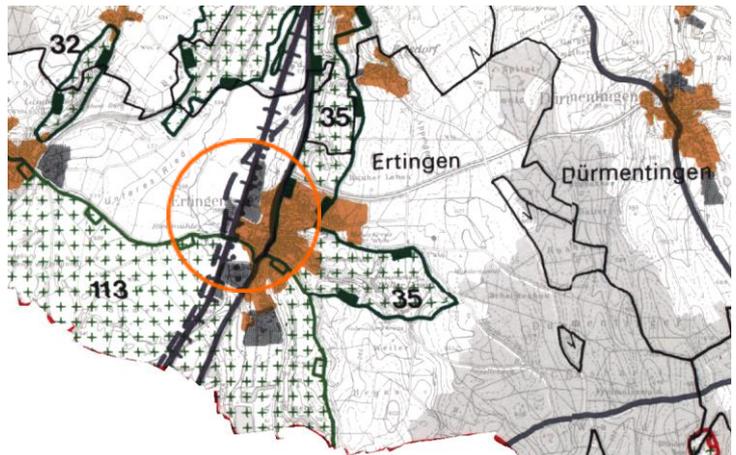
### **12.3.1 Planänderungen**

- 12.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.05.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.06.2016 enthalten):
  - redaktionelle Ergänzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zäunen bei der Festsetzung Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und bei der Festsetzung Private Grünfläche als Bach begleitende Zone
  - redaktionelle Änderung bei der Festsetzung zur privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche
  - Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller (1987), Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als geplante Flächen für gewerbliche Bauflächen (GE)



Blick von Südosten am  
Schnittpunkt der L278  
mit einem Bewirtschaf-  
tungsweg am östlichen  
Rand der Gewerbefläche



Blick von Westen auf das  
Plangebiet; im Hinter-  
grund die angrenzende  
gewerbliche Nutzung



Blick von der landwirt-  
schaftlichen Fläche im  
Norden auf das Plange-  
biet zwischen bestehen-  
den Gebäuden und Ge-  
hölzsaum



Blick von Nordwesten entlang der zukünftigen "Werner-Heisenberg-Straße" (Flst.-Nr. 611/6)



**15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2012. Der Beschluss wurde am 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Ertingen, den .....

.....

(J. Köhler, Bürgermeister)

**15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 10.12.2012 bis 14.01.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.03.2016 bis 18.04.2016 (Billigungsbeschluss vom 22.02.2016; Entwurfsfassung vom 04.02.2016; Bekanntmachung am 10.03.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Ertingen, den .....

.....

(J. Köhler, Bürgermeister)

**15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.12.2012 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.03.2016 (Entwurfsfassung vom 04.02.2016; Billigungsbeschluss vom 22.02.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ertingen, den .....

.....

(J. Köhler, Bürgermeister)

#### 15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.06.2016 über die Entwurfsfassung vom 20.05.2016.

Ertingen, den .....  
(J. Köhler, Bürgermeister)

#### 15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.05.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.06.2016 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Ertingen, den .....  
(J. Köhler, Bürgermeister)

#### 15.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ertingen, den .....  
(J. Köhler, Bürgermeister)

#### 15.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Westlich der Bahn II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Bahn I" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ertingen, den .....  
(J. Köhler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.02.2016

Plan geändert am: 20.05.2016

Planer:

.....

(i.A. A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.