

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 14.05.2019

Vorlagen Nr. 50/2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zu der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Zustimmung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein in der Fassung vom 14.05.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Zustimmung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
E-K-Ausschuss	31.05.2016	nö	Zustimmung zur Bauanfrage	Zustimmung (einstimmig)
Gemeindeart.	05.07.2016	ö	Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-erweiterung	Zustimmung (einstimmig)
Gemeinderat	17.07.2016	ö	- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Auslegungsbeschluss	Zustimmung (einstimmig)

II. Sachvortrag

Anlass zur Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans

Die Firma Prolux beabsichtigt die bestehenden Betriebsräume zu erweitern. Es soll eine Erweiterung bzw. Neubebauung entlang der Lindenstraße und im Rückbereich als Anbau westlich des bestehenden Gebäudes erfolgen (Lager und Rangierfläche).

Im vorderen südlichen Bereich soll zusätzlich eine Werkstatt mit Sozialräumen und Showroom erstellt werden. Die Gebäude sollen in Flachdachbauweise mit unterschiedlichen Höhen bis zu 12 m erstellt werden.

Im Rahmen eines Ortstermins mit den Fachbehörden (Kreisbaumeisterstelle, Naturschutz) wurden keine wesentlichen Bedenken vorgebracht. Es bedarf jedoch einer Bebauungsplanerweiterung im westlichen Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“, da die Erweiterungsfläche teilweise außerhalb des Bebauungsplans liegt.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes sollen insgesamt die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Erweiterung dieser gewerblichen Nutzung geschaffen werden. Bei Ausweisung einer max. Baufläche sollen dem Vorhabenträger die Voraussetzungen geschaffen werden, die Erweiterung seines Betriebes zu ermöglichen.

Ökopunkte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage). Demnach ist ein Ausgleich von insgesamt 32.541 Ökopunkten erforderlich.

Als Ausgleich für den Eingriff wird auf die Maßnahme 452.02.018 des Kompensationsverzeichnisses des Alb-Donau-Kreises zurückgegriffen (Entwicklung von artenreichen Wiesen und Feldhecken auf Gemarkung Markbronn, Flst. Nr. 504, 509 und 559).

Die Punkte werden vom Vorhabenträger direkt von der Flächenagentur erworben.

Erweiterung des Baufensters

Der Verwaltung wurde am 08.05.2019 ein verändertes Konzept vorgestellt. Dies sieht eine Erweiterung des Baufeldes nach Westen mit einem Grenzabstand von 2,50 m vor. Der geänderten Planung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Da nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (Stadt Blaustein ist westlicher Nachbar) schlägt die Verwaltung vor, auf eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes zu verzichten und den Bebauungsplan zu beschließen. Sollte der Gemeinderat Bedenken wegen der Gestaltung haben, ist es möglich, die öffentliche Bekanntmachung und damit die Rechtswirksamkeit auf den Zeitpunkt zu verlegen, wenn dem Gemeinderat ein geeigneter Entwurf der Planung vorgelegt wird.

Im zeichnerischen Teil (siehe Anlage) ist die Erweiterung der Baugrenze aktuell rot eingezeichnet. Die Erweiterung soll als Baugrenze (blau) nicht als Baulinie (rot) erfolgen.

Der Entwurf des angepassten Konzepts ist als Anlage angefügt.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein in der Fassung vom 17.07.2018 fand in der Zeit vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Es wurden keine Äußerungen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 03.09.2018 – 05.10.2018 statt. Die abgegebenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind als Anlage beigelegt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 17.07.2018 vorgenommen:

- Hinweis des Landratsamts Alb-Donau-Kreis:
Aufnahme der planexternen Kompensationsmaßnahme unter Ziffer 2.6.2 der textlichen Festsetzungen und im zeichnerischen Teil.
- Hinweis des Landratsamts Alb-Donau-Kreis:
Aufnahme der Bestimmungen zu Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für Gebäudeheizungen außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten unter Ziffer 3.1.2 der textlichen Festsetzungen.

Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 14.05.2019 eingearbeitet. Mit den vorgenannten Ergänzungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Übernahmen aus den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Bestimmungen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

IV. Finanzierung

Das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm wurde vom Vorhabenträger beauftragt, weshalb dieser die Planungskosten trägt.

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

V. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein mit Stand vom 14.05.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, Gemarkung Ehrenstein gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung zu beschließen.

**Externe Fachleute: Herr Schmuck, IB Wassermüller Ulm
Bio-Büro Schreiber, Ulm**



Franz Schmutz
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung



Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

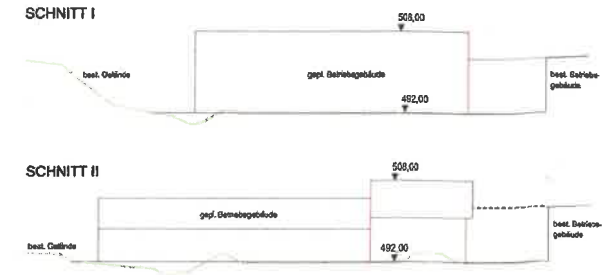
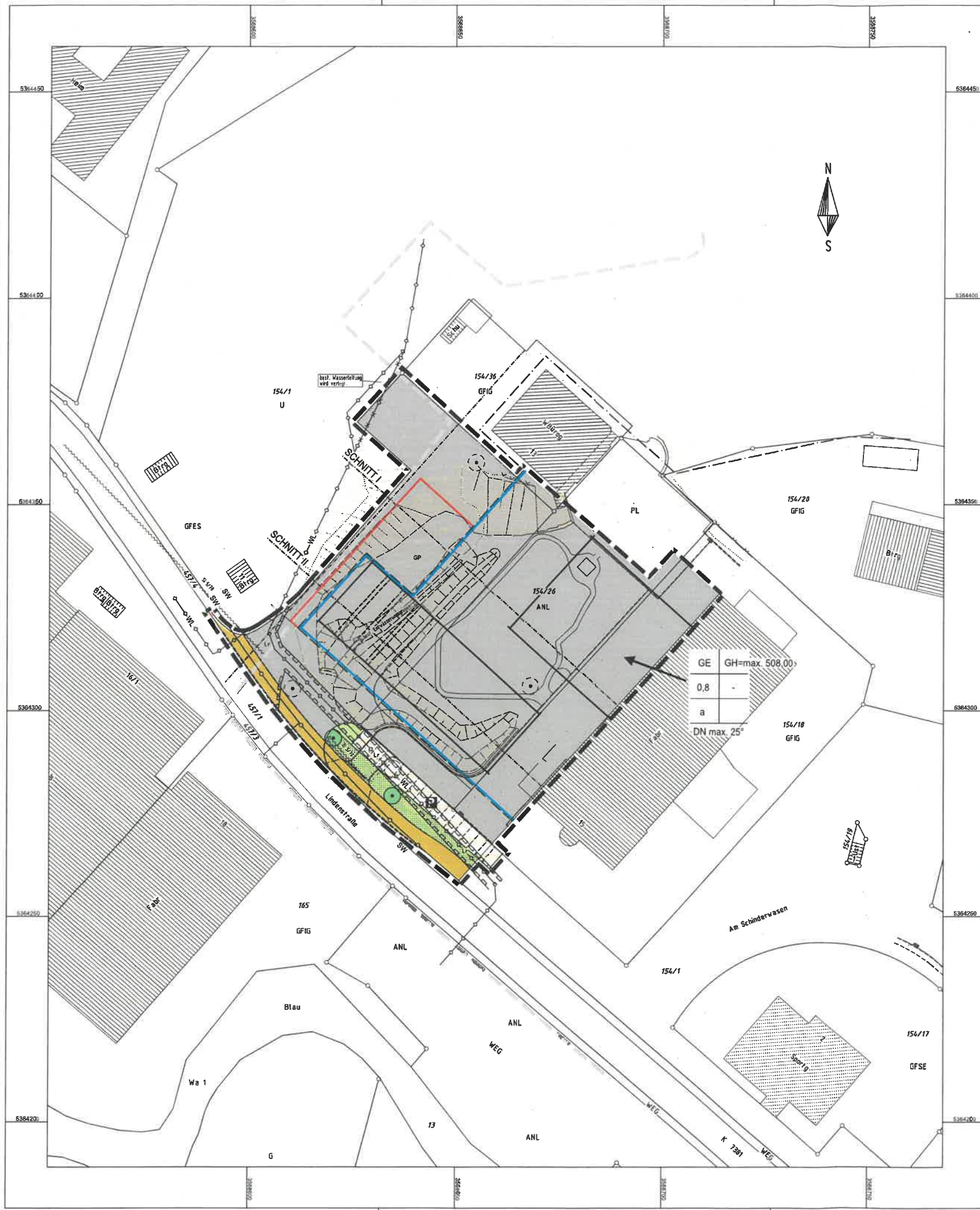
Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 14.05.2019
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Stellungnahmen und Abwägung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
- Aktualisierte Planung

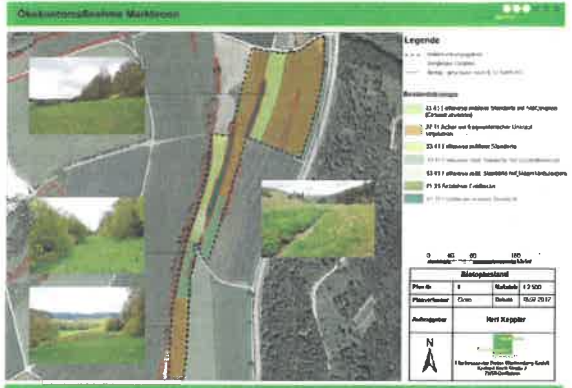


Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 GH= max. 508,00 max. zulässige Gebäudehöhe über NN (§ 18 BauNVO)
3. Bauweise
 - 3.1 a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
4. Oberbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 Gehweg
 - 5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Hier: Private Parkfläche
6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
 - 6.1 unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - WL Wasserleitung
 - SW Schmutzwasserkanal
 - 6.2 Leitungsröhre (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.1 öffentliche Grünflächen
 - 7.2 private Grünfläche
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.2 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 9.2 Grenze Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
 - 9.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 9.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
max. Grundflächenzahl	
Bauweise	
10. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO
 - 10.1 DN max. 25° max. Dachneigung
11. Für die Hinweise
 - 11.1 geplanter Gebäudestandort



Stadt: Blaustein
Gemarkung: Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

Gewerbegebiet "Lindenstraße 2016"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH
Hörwäldinger Weg 44
89081 Ulm

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“

Entwurf: 17.07.2018
Stand: 14.05.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Für das Gewerbegebiet „Lindenstraße“ wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert und der Geltungsbereich nach Nordwesten vergrößert, um die Betriebserweiterung einer ortsansässigen Firma zu ermöglichen.

Die o. g. Firma beabsichtigt nun erneut, ihre vorhandenen Betriebsräume durch einen Anbau an den Bestand in westlicher Richtung und einen Neubau im südlichen Bereich entlang der Lindenstraße zu erweitern. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung im westlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Lindenstraße 2016“ zu erstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte vorliegende Plangebiet dient der vorhabensbezogenen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes. Im Zuge der Planänderung werden entlang der Lindenstraße 13 weitere Stellplätze für den Gewerbebetrieb ausgewiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist nahezu deckungsgleich mit dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan. An der südwestlichen Ecke wird der Geltungsbereich um ca. 150 m² zur Anlage der Parkplätze erweitert. Zudem wird der alte Geltungsbereich im Bereich südlich des Flst. 154/36 um ca. 275 m² überschritten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha.

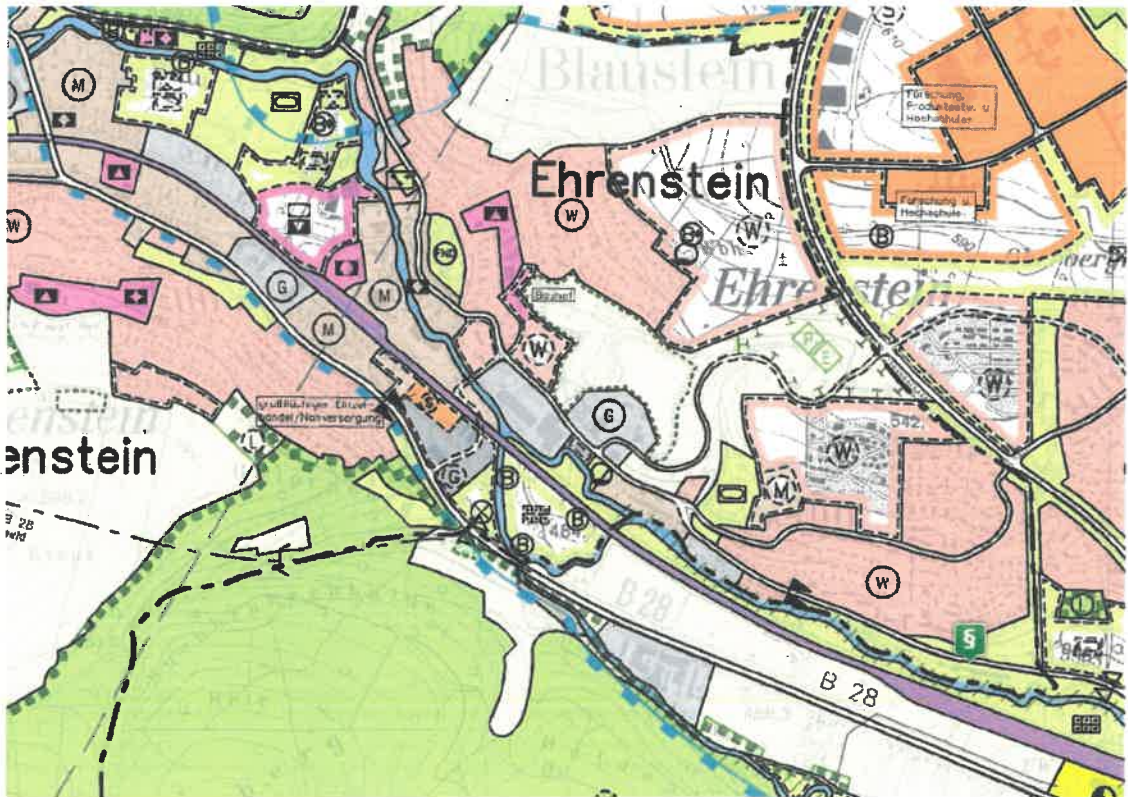
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (NN 500,00 m) nach Süden (NN 490,50 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan deckungsgleich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fußballfeld, Fußwege und befestigte Hofflächen. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Luftbild des Plangebietes:



Google, Kartendaten

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße 2010“.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Besitz des Firmeninhabers oder der Stadt Blaustein.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Lindenstraße bzw. die bereits vorhandene Firmenzufahrt erschlossen werden. Auch die neu entstehenden Parkplätze können über die neu geplante Zufahrtsstraße auf dem Firmengelände erschlossen werden. Diese Zufahrt wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Zufahrt dient auch als Betriebszufahrt für das benachbarte Regenüberlaufbecken der Stadt Blaustein sowie des Bewirtschaftungsweges für den angrenzenden Hang.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Hof- und Straßenwasser werden über das bestehende Entwässerungssystem auf dem Betriebsgelände gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Lindenstraße eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu sammeln und anschließend in das vorhandene offene Grabensystem einzuleiten. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Der bestehende Entwässerungsgraben kann verfüllt werden. Es ist jedoch eine durchgängige Wasserdurchlässigkeit herzustellen. Hierzu ist in den Graben ein Dränrohr DN 400 einzulegen und mit groben Gesteinsmaterial (Schroppen 100/200 mm) zu verfüllen. Das grobe Gesteinsmaterial ist mit einem Erdbauvlies (GRK 4 220g/m²) abzudecken. In den Bereichen in denen keine Überbauung durch Gebäude oder befestigte Hofflächen erfolgt, ist eine mindestens 30 cm starke Schicht aus Oberboden aufzubringen. Die Arbeiten sind bei der Stadt Blaustein rechtzeitig anzumelden, damit eine Bauüberwachung gewährleistet werden kann.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ im Sinne von § 8 BauNVO ist die konsequente Fortsetzung des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes. Der immissionsschutzrelevante Abstand zur nächstgelegenen zu schützenden Wohnbebauung beträgt ca. 90 m.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Plangebietes sind den Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lindenstraße“ bzw. „Gewerbegebiet Lindenstraße, Änderung 2010“ angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße.

7.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde auf 16,0 m über dem bestehenden Hofniveau festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen an die geplanten Betriebsgebäude.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere auch im gewerblichen Sektor erfahren. Der bereits ansässige Betrieb ist sehr erfolgreich und dynamisch. Er beschäftigt derzeit vor Ort 130 Mitarbeiter. Durch die Erweiterung sollen weitere 20 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt Blaustein unterstützt die Erweiterungsabsichten des Betriebes am bestehenden Standort.

8.2 Alternativflächen im Bestand

Innerhalb der Ortslage von Blaustein stehen keine Flächen zur Umnutzung bzw. Reaktivierung oder Neubebauung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Betriebsgelände genutzt. Auf dem westlichen Teil befindet sich ein Erdwall mit überschüssigem Erdmaterial aus früheren Bauvorhaben, ein Entwässerungsgraben und Teile der westlich angrenzenden Hangböschung. Der Entwässerungsgraben und die Hangböschung sind mit Feldgehölzen bewachsen. Nahezu das gesamte Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße“ überplant. Die vorliegende Planänderung hätte auch im vereinfachten Verfahren erfolgen können. In einem Vororttermin mit Vertretern der Untereren Umweltbehörde und dem Fachdienst Bauen des Landratsamtes wurde entschieden, dass ein ordentliches Verfahren gemäß § 2 ff BauGB notwendig wird. Begründet wurde dies insbesondere durch den Eingriff in die Grün-/Gehölzstrukturen. Diese sind naturschutzrechtlich zwar nicht besonders geschützt, aber trotzdem relativ wertvoll und unter Umständen Lebensraum für bedrohte Tierarten.

Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es wurde eine Eingriff von **32.541** Ökopunkten ermittelt.

Als Ausgleich (Entwicklung von artenreichen Wiesen und Feldhecken auf Gemarkung Markbronn, Flst. 504,509 und 559) für den Eingriff wird auf die Maßnahme 452.02.018 des Kompensationsverzeichnisses des Alb-Donau-Kreises zurückgegriffen. Die Gesamtmaßnahme (Wert = 456.266 Ökopunkte) wird mit den für das Verfahren notwendigen **32.541** Ökopunkten belastet.

Artenschutz:

Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Schreiber durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

In den Gehölzen waren nur einjährige Vogelnester, aber v. a. aufgrund des insgesamt geringen Alters der Bäume keine dauerhaft genutzten Strukturen vorhanden. Deshalb wurden die Gehölze bis Ende Feb. auf den Stock gesetzt, d. h. bodennah abgeschnitten.

In den Tubes waren weder Haselmäuse noch andere Bilche oder Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für Haselmäuse entweder zu isoliert oder zu gestört sind.

Erst bei der letzten Begehung Ende September konnte unterhalb des Neubaus im hinteren Teil des Grundstücks eine subadulte, vermutlich letztjährige Zauneidechse beobachtet werden. Auch jahreszeitlich bedingt dürfte es sich um ein durchwanderndes Tier

gehandelt haben; die überplante Fläche ist aktuell auf alle Fälle nicht als (regelmäßig genutztes) Zauneidechsen-Habitat einzustufen.

Da es sich bei der einzelnen Eidechse nur um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben kann, sind Vermeidungsmaßnahmen – bspw. ein Zaun entlang der Nordost- und Nordwestgrenze – unverhältnismäßig. Unbeabsichtigte Tötungen einzelner Eidechsen, die aus den Biotopen oberhalb gelegentlich auch einmal auswandern, sind deren allgemeines Lebensrisiko in Siedlungsnähe; durch die geplante Baustelle ist nicht davon auszugehen, dass sich dieses Risiko signifikant erhöht.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Es ist nahezu deckungsgleich bereits als Gewerbegebiet überplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um ca. 10 bis max. 21 m nach Westen verschoben, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der immissionsschutzrelevante Abstand zum Mischgebiet „Höhiesen“ beträgt ca. 90 m.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 21.10.16/17.07.18/14.05.19

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Blaustein, den 21.10.16/17.07.18/14.05.19

**Bürgermeisteramt Blaustein
Kaysér, Bürgermeister**

STADT : BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 14.05.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Ausnahmen.

2.1.1.2 Geruchsbelästigende Betriebe oder Betriebe mit gesundheitsschädigenden Auswirkungen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen wie parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrhahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen

2.6.1.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in das bestehende offene Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

2.6.1.2 Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.6.2 Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung von artenreichen Wiesen und Feldhecken auf Gemarkung Markbronn

Als Ausgleich für den Eingriff wird auf die Maßnahme 452.02.018 des Kompensationsverzeichnisses des Alb-Donau-Kreises zurückgegriffen. Die Gesamtmaßnahme (Wert = 456.268 Ökopunkte) wird mit den für das vorliegende Verfahren notwendigen 32.541 Ökopunkte belastet.

3 Hinweise

3.1 Boden- und Grundwasserschutz

3.1.1 Betriebsflächen sind mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

3.1.2 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und wasserrechtlich zu genehmigen. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.3 Baugrund

- 3.3.1 Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche von anthropogenen Auffüllungen überlagert sind. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rekultivierten Kalksteinbruches. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht für das Plangebiet unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus den ehemaligen Abbauteilwänden aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob das Plangebiet ausreichend vor Steinschlag und Felssturz geschützt ist.
- 3.3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2019 überein.

Ausgefertigt: 15.05.2019

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm**

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 14.05.2019

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind für die Dacheindeckung unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.2 Dachneigung
Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.1 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Stützmauern mit einer Höhe über 1,50 m sind als Natursteinmauern auszubilden oder mit Naturstein zu verblenden.

2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

2.4.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen eine max. Größe von 25 m² nicht überschreiten. Die Summe aller Flächen von Werbeanlagen darf 50 m² nicht überschreiten.
- 2.6.2 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht oder Videowänden sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind nicht zulässig.
- 2.6.3 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.6.4 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.
- 2.6.5 Werbeanlagen sind grundsätzlich so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Lindenstraße 2016“ Ziffer 2.1 bis 2.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2019 überein.

Ausgefertigt: 15.05.2019

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bebauungsplan "GWG Lindenstraße 2016"

Umweltbericht



Quelle: Google Maps

Aufgestellt: Ulm, September 2018 – aru

Anton Ruf, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
2.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	6
2.1.	Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes	6
2.2.	Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen	6
2.3.	Übergeordnete und tangierte Fachplanungen	7
3.	METHODE UND ABLAUF DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE DER ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFES	8
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTFAKTOREN	9
4.1.	Angaben zum Standort - Räumliche Einordnung	9
4.2.	Schutzgüter	10
4.2.1.	Schutzgut Mensch	10
4.2.2.	Schutzgut Arten und Biotope	11
4.2.3.	Schutzgut Boden	12
4.2.4.	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	14
4.2.5.	Schutzgut Luft und Klima	16
4.2.6.	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	17
4.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
5.	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
6.	EINSCHRÄNKUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER DATENERFASSUNG UND WIRKUNGSPROGNOSE	20
7.	MAGNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	20
8.	TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	21
9.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	22
9.1.	Bewertung des Bestandes	23
9.1.1.	Boden	23
9.1.2.	Biotop	23
9.2.	Bewertung der Planung	23
9.2.1.	Boden	23
9.2.2.	Biotop	23
9.3.	Zusammenfassung	24

ANLAGEN

- Anlage 1: Plan „Planung“
- Anlage 2: Plan „Bestand“
- Anlage 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Einleitung

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen, welche die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes aufführt. Dabei stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

In § 1 a Absatz 3 BauGB ist beschrieben, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Scoping

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde unter Mitwirkung der beteiligten Behörden festgelegt (Scoping / frühzeitige Beteiligung). Informationen und Anregungen der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung fließen in den Umweltbericht und die Bewertung der Eingriffe ein.

Für das Gewerbegebiet „Lindenstraße“ wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert und der Geltungsbereich nach Nordwesten vergrößert, um die Betriebserweiterung einer ortsansässigen Firma zu ermöglichen.

Die Firma ProLux beabsichtigt nun erneut, ihre vorhandenen Betriebsräume durch einen Anbau an den Bestand in westlicher Richtung und einen Neubau im südlichen Bereich entlang der Lindenstraße zu erweitern. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung im westlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Lindenstraße 2016“ zu erstellen.

Nahezu das gesamte Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße“ überplant. Die vorliegende Planänderung hätte auch im vereinfachten Verfahren erfol-

gen können. In einem Vororttermin mit Vertretern der Unteren Umweltbehörde und dem Fachdienst Bauen des Landratsamtes wurde entschieden, dass ein ordentliches Verfahren gemäß § 2 ff BauGB notwendig wird. Begründet wurde dies insbesondere durch den Eingriff in die Grün-/Gehölzstrukturen. Diese sind naturschutzrechtlich zwar nicht besonders geschützt, aber trotzdem relativ wertvoll und unter Umständen Lebensraum für bedrohte Tierarten.

Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Eine Artenschutzprüfung wird durchgeführt.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Kurzarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes

Der Untersuchungsrahmen entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Ergänzend werden die Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung untersucht, sofern eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben vorliegt. Aus der voraussichtlichen Betroffenheit der Schutzgüter sowie deren Bedeutung für den Naturhaushalt leitet sich die Untersuchungstiefe und -umfang ab.

2.2. Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen

Nutzung

Das gesamte vorliegende Plangebiet dient der vorhabensbezogenen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes. Im Zuge der Planänderung werden entlang der Lindenstraße 18 weitere Stellplätze für den Gewerbebetrieb ausgewiesen.

Erschließung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Lindenstraße bzw. die bereits vorhandene Firmenzufahrt erschlossen werden. Auch die neu entstehenden Parkplätze können über die neu geplante Zufahrtsstraße auf dem Firmengelände erschlossen werden. Diese Zufahrt wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Zufahrt dient auch als Betriebszufahrt für das benachbarte Regenüberlaufbecken der Stadt Blaustein sowie des Bewirtschaftungsweges für den angrenzenden Hang.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Hof- und Straßenwasser werden über das bestehende Entwässerungssystem auf dem Betriebsgelände gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Lindenstraße eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Der bestehende Entwässerungsgraben kann verfüllt werden. Es ist jedoch eine durchgängige Wasserdurchlässigkeit herzustellen.

2.3. Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan deckungsgleich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

Regionalplan

Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und direkt angrenzenden befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgebiete.

3. Methode und Ablauf der Umweltprüfung sowie der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und bezüglich Ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Die Umweltauswirkungen werden qualitativ bewertet und beschrieben. Dabei fließen planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich in die getroffene Bewertung mit ein.

Zusammenfassend wird die Erheblichkeit des Eingriffes auf das Schutzgut festgestellt. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ein Ausgleich oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter nicht kompensierbar sind, wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen. Dies bildet die Grundlage für eine Bemessung des notwendigen Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die Ökopunkteverordnung des Landes Baden-Württemberg bildet die Grundlage für die quantitative Bewertung.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

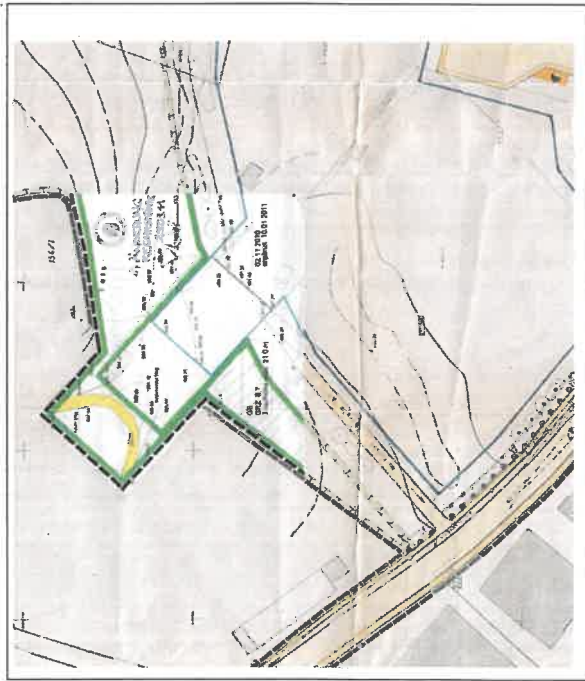
4.1. Angaben zum Standort - Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich ist nahezu deckungsgleich mit dem derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan. An der südwestlichen Ecke wird der Geltungsbereich um ca. 150 m² zur Anlage der Zufahrt erweitert. Zudem wird der alte Geltungsbereich im Bereich südlich des Fst. 154/36 um ca. 275 m² überschritten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha.

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (NN 504,50 m) nach Süden (NN 490,50 m) ab.

Für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde die Fläche westlich der Straße des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die o.g. Ergänzungen des neuen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt. In diesem Bereich werden die planerischen Festsetzungen verändert. Der östliche Bereich bleibt unverändert als Gewerbefläche bebaubar.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan:



4.2. Schutzgüter

4.2.1. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die negativen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Abgase und Feinstäube, durch elektrische und magnetische Felder sowie durch starke nächtliche Beleuchtung zu beachten. Darüber hinaus zählen auch Geruchsemissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft zu Einflussfaktoren, welche die Lebensqualität des Menschen negativ beeinflussen können.

Es müssen auch Beeinträchtigungen bestehender Wohn- und/oder Gewerbegebiete durch angrenzende Nutzungen und die damit verbundene mögliche Gefährdung von Verkehrsteilnehmern untersucht werden sowie die Beeinträchtigung durch optisch dominante Baukörper.

Bewertung und Vorbelastung

Der Bereich ist bereits durch die stark befahrene Kreisstraße K 7381 (Lindenstraße) stark vorbelastet. Es kommt zu beträchtlichen Lärmbelastungen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung zusätzliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Landschaft) von Bedeutung. Diese wird unter der Rubrik „Erholung und Landschaftsbild“ berücksichtigt.

Der immissionsschutzrelevante Abstand zum Mischgebiet „Höhewiesen“ beträgt ca. 100 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf die Meereshöhe über NN bezogen. Sie wurde auf 13,0 m über dem bestehenden Hofniveau festgesetzt.

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Neben Baulärm wird es zu einer Erhöhung von Anlieger- und Anlieferverkehr kommen.

Erheblichkeit

Keine erhebliche Auswirkungen durch die Neuausweisungen sind zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

4.2.2. Schutzgut Arten und Biotope

Kriterien für die Bedeutung und Leistungsfähigkeit des Schutzgutes bilden die Naturnähe, die Bedeutung für gefährdete und seltene Arten, sowie die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart. Der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume sowie die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen spielen ebenso eine wichtige Rolle, wie der Zeitraum für eine mögliche Wiederherstellung bei Eingriffen.

Bestandsmittlung und Bewertung (siehe Plan „Bestand“ und Anlage 3)

Die Bestandsaufnahme und die Ermittlung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgten im Sommer 2016 und Frühjahr 2018. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fußballfeld, Fußwege und befestigte Hofflächen. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Betriebsgelände genutzt. Auf dem westlichen Teil befindet sich ein Erdwall mit überschüssigem Erdmaterial aus früheren Bauvorhaben, ein Entwässerungsgraben und Teile der westlich angrenzenden Hangböschung. Der Entwässerungsgraben und die Hangböschung sind mit Feldgehölzen bewachsen.

Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist insgesamt gering.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten grundsätzlich verboten.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

In den Gehölzen waren nur einjährige Vogelnester, aber v. a. aufgrund des insgesamt geringen Alters der Bäume keine dauerhaft genutzten Strukturen vorhanden. Deshalb wurden die Gehölze bis Ende Feb. auf den Stock gesetzt, d. h. bodennah abgeschnitten.

In den Tubes waren wieder Haselmäuse noch andere Blicke oder Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für Haselmäuse entweder zu isoliert oder zu gestört sind. Erst bei der letzten Begehung Ende September konnte unterhalb des Neubaus im hinteren Teil des Grundstücks eine subadulte, vermutlich letztjährige Zauneidechse beobachtet werden. Auch jahreszeitlich bedingt dürfte es sich um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben; die überplante Fläche ist aktuell auf alle Fälle nicht als (regelmäßig genutztes) Zauneidechsen-Habitat einzustufen (Auszug Gutachten Büro Schreiber aus dem Jahre 2017)

Erheblichkeit

Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH, Hövelsinger Weg 44, 89081 Ulm, ☎ +49 (0) 7 31 / 9 66 87-0, Fax -99
 \bsz201\daten\Blaustein\BlausteinBP_GWG_Lindenstr_2016\Transfer\Export\Stadt.Umweltbericht_Artenschutzgutachten.201809
 13\Umweltbericht_GWG_Lindenstrasse_Korrektur_aru.doc

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Verbleibende Beeinträchtigungen

Das Vorhaben bedingt die vollständige Beseitigung der Grünlandflächen im Plangebiet. Aufgrund der Häufigkeit gleichstrukturierter Habitate in der Nachbarschaft kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen sicher ausgeschlossen werden.

4.2.3. Schutzgut Boden

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, seine Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation.

Bestand und Bewertung

Aus den Hinweisen der vorgezogenen Anhörung geht hervor, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche von anthropogenen Auffüllungen überlagert sind. Eine natürliche Schichtung des Bodens ist demnach nicht mehr vorhanden und die Bodenfunktionen nur eingeschränkt erfüllbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rekultivierten Kalksteinbruches. Oberboden kommt nur in sehr geringer Mächtigkeit vor. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht für das Plangebiet unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus den ehemaligen Abbauteilwänden aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob das Plangebiet ausreichend vor Steinschlag und Felssturz geschützt ist.

Geotopschutz

Durch das Planvorhaben sind eventuell Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen, es befindet sich hier das Geotop Nr. 13107 (Löwentfelsen). Eine reelle Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Erheblichkeit

Es sind teilweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH, Hövelsinger Weg 44, 89081 Ulm, ☎ +49 (0) 7 31 / 9 66 87-0, Fax -99
 \bsz201\daten\Blaustein\BlausteinBP_GWG_Lindenstr_2016\Transfer\Export\Stadt.Umweltbericht_Artenschutzgutachten.201809
 13\Umweltbericht_GWG_Lindenstrasse_Korrektur_aru.doc

Die Beseitigung der natürlichen Oberbodenschicht durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen bedingt die umfangreiche Versiegelung von Rohboden und die nachhaltige Beseitigung des Bodens als Standorte für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Dies wiederum wirkt sich unmittelbar auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Abschnitt „Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser“ angegeben.

Rechtlicher Festsetzungen

Ein sorgfältiger und sachgerechter Umgang mit Oberboden kann über die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise erreicht werden.

Die nachfolgende Festsetzung erfolgt in Form einer örtlichen Bauvorschrift

- **Erdaushubverwertung**

Antfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden (nach: **Verwendung von Erdaushubmaterial - § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**).

Verbleibende Beeinträchtigungen

Der Erhalt des vorhandenen Oberbodens wird über § 202 BauGB geregelt. Der Eingriff in das Schutzgut Oberboden und seine Funktionen kann darüber ausgeglichen werden.

Der Eingriff in den Boden hinsichtlich des Ertragspotentials ist unvermeidbar und innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbar.

Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen sind innerhalb des Geltungsgebietes nicht möglich.

Der Eingriff in den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann über die Sammlung des Niederschlagswassers der Dachflächen und örtliche Versickerung ausgeglichen werden.

4.2.4. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Indikatoren für die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserangebot, die Grundwasserbeschaffenheit und die Grundwasserneubildungsrate, die Ausprägung und die Güte von Gewässern, ihre Selbstreinigungs- und Hochwasserrückhalterfunktion sowie ihr Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bestand und Bewertung

Grundwasser

In dem Gebiet befindet sich keine Grundwasserschutzzone.

Niederschlags- und Oberflächenwasser

Die Ableitung des Außeneinzugsgebietwassers ist nachweislich sicherzustellen, da dies durch die Verfüllung des bestehenden Entwässerungsgrabens nicht mehr gewährleistet ist.

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird in die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers eingegriffen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder die Versickerung von Schadstoffen können als Risiko nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Erheblichkeit

Es sind teilweise erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Mit der Änderung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wurde eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung in die gesetzlichen Vorschriften aufgenommen. Über ein Trennsystem soll das anfallende Regenwasser der Dächer aufgefangen und vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Rechtliche Festsetzungen

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Die nachfolgenden Festsetzungen erfolgen in Form einer örtlichen Bauvorschrift

- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv zu begrünen, durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. (nach: **Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**)
- PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen. (nach: **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**)

Hinweise:

Betriebsflächen sind mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung der getrennten Ableitung von Niederschlagswasser und Versickerung kann davon ausgegangen werden, dass kein unversichertes Regenwasser der Dachflächen als Abwasser abgeführt wird. Der Eingriff in die Versickerung des Niederschlagswassers kann dadurch kompensiert werden.

4.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Kriterien für die Beurteilung des Schutzgutes sind unter anderem die klimatische und lufthygienisch belastend bzw. entlastend wirkenden Flächennutzungen und Vegetationsstrukturen, das Vorhandensein von Luftaustauschbahnen, das Mikroklima auf Freiflächen sowie die Bedeutung für die Frischluftzufuhr von Siedlungen.

Bestand und Bewertung**Frisch- und Kaltluftentstehung**

Die rekultivierten Steinbruchflächen unterliegen auf Grund der dünnen Vegetationsdecke sehr hohen Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte. Nachts kommt es zu einer starken Abstrahlung der am Tag aufgenommenen Wärme. Vor allem diese hohe Kaltluftproduktion in der Nacht macht deren klimatische Bedeutung aus. Gemessen am Gesamttraum kann der Eingriff bezüglich der Kaltluftentstehung als nicht erheblich eingestuft werden.

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Der Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen ist mit einem erhöhten Schadstoffausstoß verbunden. Bei Erdbewegungen kann es zu Staubbildung kommen. Ein zusätzliches Maß an versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Staubfilterleistung.

Eindeutlichkeit

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Das Planvorhaben bedingt eine Verschiebung des abstrahlungsintensiven Freilandklimas zu einem wärmebelasteten Siedlungsklima. Die Verschiebung wird durch o. g. Maßnahmen gemindert. Wegen der sehr geringen Ausdehnung innerhalb der Ortslage von Blaustein kommt der klimatischen Ausgleichsfunktion im Plangebiet nur geringe Bedeutung zu.

4.2.6. Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt und beurteilt unter anderem Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Seitenheit. Dabei umfasst er alle sinnlich wahrnehmbaren Eigenschaften der Landschaft: visuell, akustisch und olfaktorisch (geruchlich). Für die Bewertung der Erholungsseignung wird das Vorhandensein entsprechender Infrastruktureinrichtungen untersucht.

Bestand und Bewertung

Vielfalt und Strukturreichtum

Das Plangebiet und die westlich, südlich und östlich und angrenzenden Flächen werden sehr stark durch die Bebauung geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich der Steilhang des Blautals.

Erholungsmöglichkeiten

Von dem Gebiet gehen keine Erholungsmöglichkeiten aus. Der Fußweg zum Scheibenberg bleibt erhalten.

Erheblichkeit

Der Eingriff auf das Schutzgut ist gering.

Kompensationsmaßnahmen

Nicht vorgesehen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Die Neuausweisung der Gewerbefläche führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des Talraums.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturdenkmalen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes erstreckt sich neben Baudenkmalen auf Ausgrabungen oder Siedlungsreste. Zu berücksichtigen sind aber auch historische Wegeverbindungen, Bildstöcke oder Zeugnisse einer kleinteiligen bäuerlichen Kulturlandschaft. Solche Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bestand und Bewertung

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

Hinweis

Denkmalschutz: Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten 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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die gesammelten Daten bilden die Grundlage für eine Prognose über die Auswirkungen des geplanten Vorhabens, inklusive der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Darüber hinaus erfolgt eine Prognose über die weitere Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens, die sogenannte Null-Variante.

Mögliche Folgen der Planung

Das Plangebiet ist in dem aktuell genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die Planung eine Reduzierung von Lebensräumen. Der Boden und seine Funktionen werden durch weitere Flächenversiegelung beeinträchtigt. Dies wiederum hat eine verminderte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Folge. Neue Baukörper bringen eine optische Veränderung der Ortslage mit sich. Bis eine ausreichende pflanzliche Einbindung erreicht ist, verstreicht eine gewisse Zeit. Eine abschließende qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt im Abschnitt „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“.

Mögliche Folgen des Status quo „Null-Variante“

Die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Wesentlichen Änderungen für den Naturschutz und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern und der Menschen sind nicht zu erwarten.

Die Firma ProLux hat einen dringenden Erweiterungsbedarf. Dieser könnte auf der geplanten Fläche befriedigt werden. Alternativ müsste die Firma ProLux sich andere Möglichkeiten für ihre Entwicklung suchen, was zu einer kompletten Verlagerung des gesamten Firmenstandortes führen könnte. In jedem Fall wäre aber auch diese Lösung mit einem Eingriff und dem Verbrauch von Ressourcen verbunden. Im Zuge der „Null-Variante“ wäre anstatt einer Nachverdichtung der Verbrauch neuen Baulandes zu erwarten.

6. Einschränkung und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose

Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings unterrichtet die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sofern nach den innen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

8. Tabellarische Zusammenfassung des Umweltberichtes

Tabellarische Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Planvorhabens:

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Bestands + Bedeutung	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Mensch	Angrenzende Wohnbebauung; bestehende starke Lärmbelastung durch K 7.391 Geringe Bedeutung	Zunahme von Anlieger- und Anlieferverkehr	Eingriff nicht erheblich	
Arten und Biotope	Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist insgesamt gering. Geschützte Arten sind nicht betroffen. Geringe bis mittlere Bedeutung	Verlust von Lebensräumen	Eingriff nicht erheblich	Boden
Boden	Geringe Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Geringe Bedeutung für die Fällung und Pufferung von Schadstoffen (kaum Überdeckung durch ehemaliges Abbauebiet); Böden abgetragen (Steinbruch); tw. auch Aufruf durch frühere Bauvorhaben Mittlere bis hohe Bedeutung	Verlust von Bodenfunktionen im Geltungsbereich durch Verseelung	Eingriff teilweise erheblich Kein Ausgleich für die Flächenverinselung möglich	Grundwasser, Arten & Biotope
Wasser	Keine Oberflächen-gewässer im Gebiet; FFH Gebiet „Blau und Kleine Lauler“ Nr. 7524341 in ca. 35m Entfernung zum Geltungsbereich Mittlere Bedeutung	Durch den Neubau wird in Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers eingegriffen Getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen und Versickerung in Mulden	Eingriff teilweise erheblich Ausreichender Ausgleich möglich	Boden
Luft und Klima	Keine wesentliche klimatischen Ausgleichsfunktionen	Veränderung eines Freilandklimas hin zu einem wärmebelasteten Stadtklima	Eingriff nicht erheblich	

Erholung und Landschaftsbild	Bebaute Teilfläche, Höhe Störfeldwirkung durch Umgebungsbebauung, Geringe Bedeutung	Verlust von Landschaft	Eingriff nicht erheblich	Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter	Kein Vorkommen von Kulturgütern nach § 20 DSchG bekannt	Fußwegverbindung bleibt erhalten. voraussichtlich keine Auswirkungen / Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes	Kein Eingriff	

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

In den Plänen der Anlage 1 und 2 sind „Bestand“ und „Planung“ dargestellt.

Die Bewertung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt gemäß Ökopunkteverordnung (ÖKVO 01.04.2011). Die Bodenfunktionen konnten nur im Umfeld des Eingriffes in den Bodenkarten annähernd festgestellt werden. Grundlage hierfür war die Bodenkarte BK 50 des LGRB.

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, seine Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation. Bei dem Gelände handelt es sich um einen rekultivierten Steinbruch mit zum Teil künstlichen Aufschüttungen. Eine natürliche Schichtung des Bodens ist nicht mehr vorhanden, die Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt erfüllbar. Aus diesem Grund wurde die Bewertung des Schutzgutes Boden um 50 % reduziert.

9.1. Bewertung des Bestandes

9.1.1. Boden

Boden	NBF 2 AKWK 1,5 FIPU 3	Bodenwert im näheren Umfeld 8,68 Reduziert um 50% ergibt einen Bodenwert von 4,34
	Summe aus Anlage 3	Wertpunkte Boden 8.628

Abkürzungen:

NBF Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AKWA Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FIPU Filter- und Pufferleistung

9.1.2. Biotop

Biotop	Summe aus Anlage 3	Wertpunkte Biotop 29.618
--------	--------------------	-----------------------------

9.2. Bewertung der Planung

9.2.1. Boden

Boden	NBF 2 AKWK 1,5 FIPU 3	Bodenwert im näheren Umfeld 8,68 Reduziert um 50% ergibt einen Bodenwert von 4,34
	Summe aus Anlage 3	Wertpunkte Boden 1.727

Abkürzungen:

NBF Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AKWA Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FIPU Filter- und Pufferleistung

9.2.2. Biotop

Biotop	Summe aus Anlage 3	Wertpunkte Biotop 3.978
--------	--------------------	----------------------------

9.3. Zusammenfassung

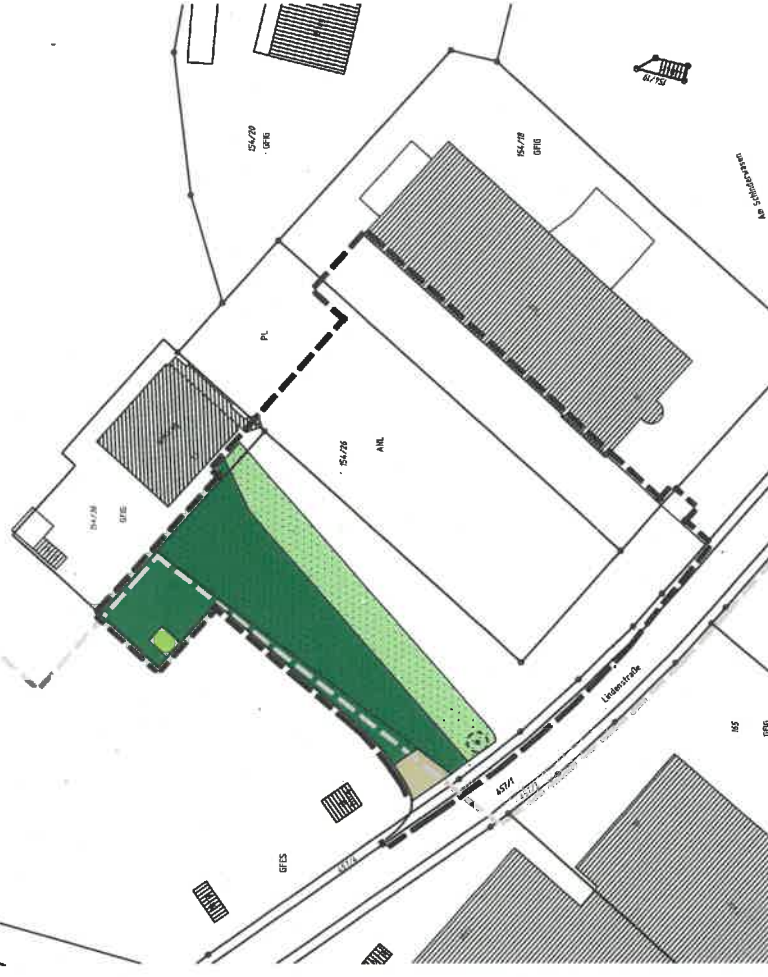
Boden/ Biotop	Summe aus Anlage 3	Differenz/Ergebnis Wertpunkte Biotop - 32.451
------------------	--------------------	--

Der Eingriff ist innerhalb der Vorhabenfläche nicht ausgleichbar und bedingt eine Abwertung der betroffenen Flächen um **32.541 Ökopunkte**.

Da keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird eine Belastung des Ökokontos der Gemeinde Blaustein in Höhe von 32.541 Ökopunkten erforderlich.

Mit welchen konkreten Projekten die negativen Ökopunkte ausgeglichen werden, stand bei der Erstellung des Berichtes noch nicht fest.

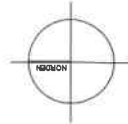
ANLAGE 2



LEGENDE

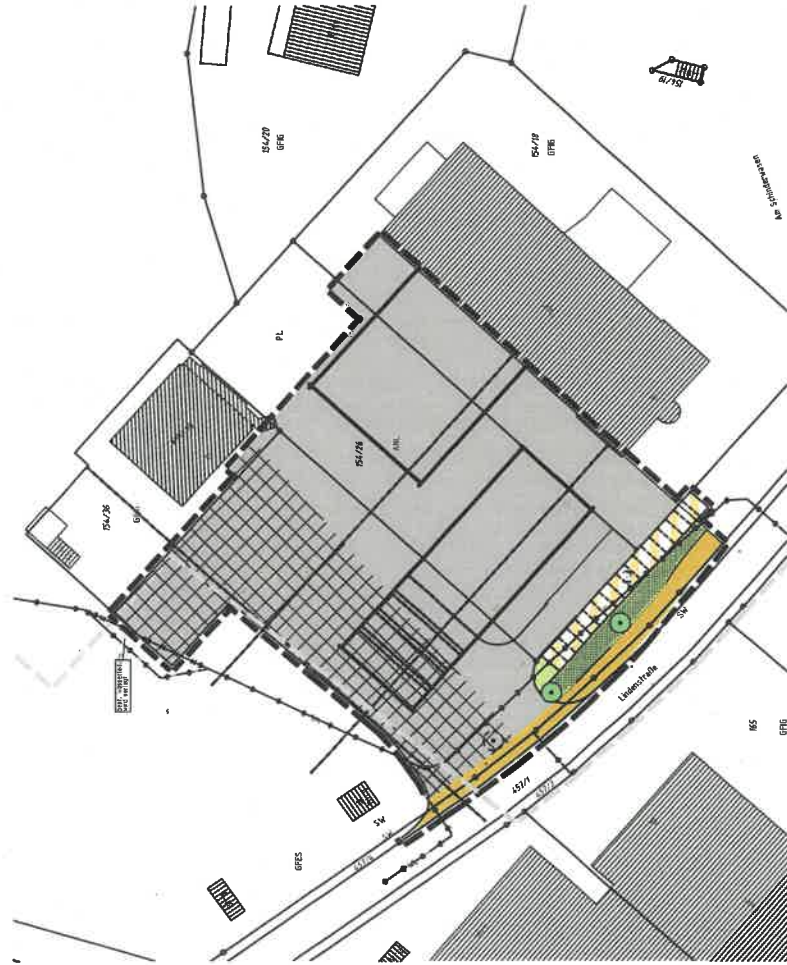
Flächen für die Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung des städtischen Bebauungsplanes

- Grenze Geltungsbereich
- Feldgehölbz Biototyp 41.10
- Gestülp 43.10
- Einzelbäume Biototyp 45.30
- Flächen für die Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung des neuen Bebauungsplanes
- Grenze Geltungsbereich
- unbesetzter Platz Biotyp 60.24
- Feldgehölbz Biototyp 41.10
- Fettwiese Biotyp 35.41



Stadt Blaustein
Gemarkung Ehrenstein
Gewerbegebiet "Lindenstraße 2016"
Bestand
M 1:1000 September 2018
WASSERMÖLLER ULM
BILDUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ANBAU UND UMBAU

ANLAGE 1



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
- Gewerbegebiet
- Gehweg
- Private Parkplatzfläche
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Erhalt von Einzelbäumen
- Verlust von Einzelbäumen
- Flächen mit Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung



Stadt Blaustein
Gemarkung Ehrenstein
Gewerbegebiet "Lindenstraße 2016"
Planung
M 1:1000 September 2018
WASSERMÖLLER ULM
BILDUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ANBAU UND UMBAU

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Biotop und Boden nach der Ökokontoverordnung
(Bewertungsregelung nach Anlage 2, Abschnitt 1 & 3 und Tabelle 1 & 3)

Bestand Bezeichnung in Planungsunterlagen	Flurstück	Typ-Nr	Bezeichnung nach Ökokontoverordnung	Wertpunkte Fläche	Wertpunkte Bäume	Fläche m ²	Anzahl Bäume	im Stamm- umfang 25-jährig	Wertpunkte Biotop	Gesamtbewertung		Wertpunkte Boden
										Boden Plangebiet		
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	1,09	4,34	0
Pflanzgebot (BBP alt)	154/1	43.10/45.30b	Gestrüpp mit Bäumen	9	6	583	5	50	6.837	1,09	4,34	2.574
Maßnahmen (BBP alt)	154/1	41.10	Feldgehölz	17	0	909			15.453	1,09	4,34	3.945
Platz	154/1	60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3	0	61			183	1,09	4,34	265
Feldgehölz	154/1	41.10	Feldgehölz	17	0	405			6.885	1,09	4,34	1.758
Feldwiese	154/1	33.41	Feldwiese mittlerer Standorte	13	0	20			260	1,09	4,34	67
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
Der Bodenwert wurde			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
um 50% reduziert			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
wegen Auffüllungen			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
Summe						1.988	5		29.918			8.828

Planung Bezeichnung in Planungsunterlagen	Flurstück	Typ-Nr	Bezeichnung nach Ökokontoverordnung	Wertpunkte Fläche	Wertpunkte Bäume	Fläche m ²	Anzahl Bäume	im Stamm- umfang 25-jährig	Wertpunkte Biotop	Gesamtbewertung		Wertpunkte Boden
										Boden Plangebiet	im Rahmen planung Biotop	
Flächen mit E-A Bilanzierung	60.10		Von Bauwerken bestehende Fläche	1	0	1.590			1.590	1,09	0,00	0
20% der Gewerbefläche	60.60		Garten (alle Untertypen)	6	0	398			2.388	1,09	4,34	1.727
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
Der Bodenwert wurde			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
um 50% reduziert			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
wegen Auffüllungen			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
			Bitte anklicken und Biotop auswählen	0	0				0	0,00		0
Summe						1.988	0		3.978			1.727
Differenz/Ergebnis									-25.940			-6.901

**Stadt Blaustein,
B-Plan „Lindenstraße“
/ Erweiterung Fa. Prolux
Artenschutzrechtliche Belange**

Auftraggeber:
Ing.büro Wassermüller, Ulm

**BIO - BÜRO
SCHREIBER**

Dipl.-Biol.
Ralf Schreiber
Washingtonallee 33
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032/123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
blo.buero@gmx.de



30.09.2017

Ausgangssituation

Die Fa Prolux will ihre Betriebsgebäude an der Lindenstraße (Flurstücke 154/1, 154/26+154/36) erweitern (Abb.1). Da aufgrund der vorhandenen Strukturen auf den Flächen und im Umfeld mit Vorkommen streng geschützter Arten gerechnet werden musste, wurden von der Unteren Naturschutzbehörde vorab entsprechende Untersuchungen veranlasst.

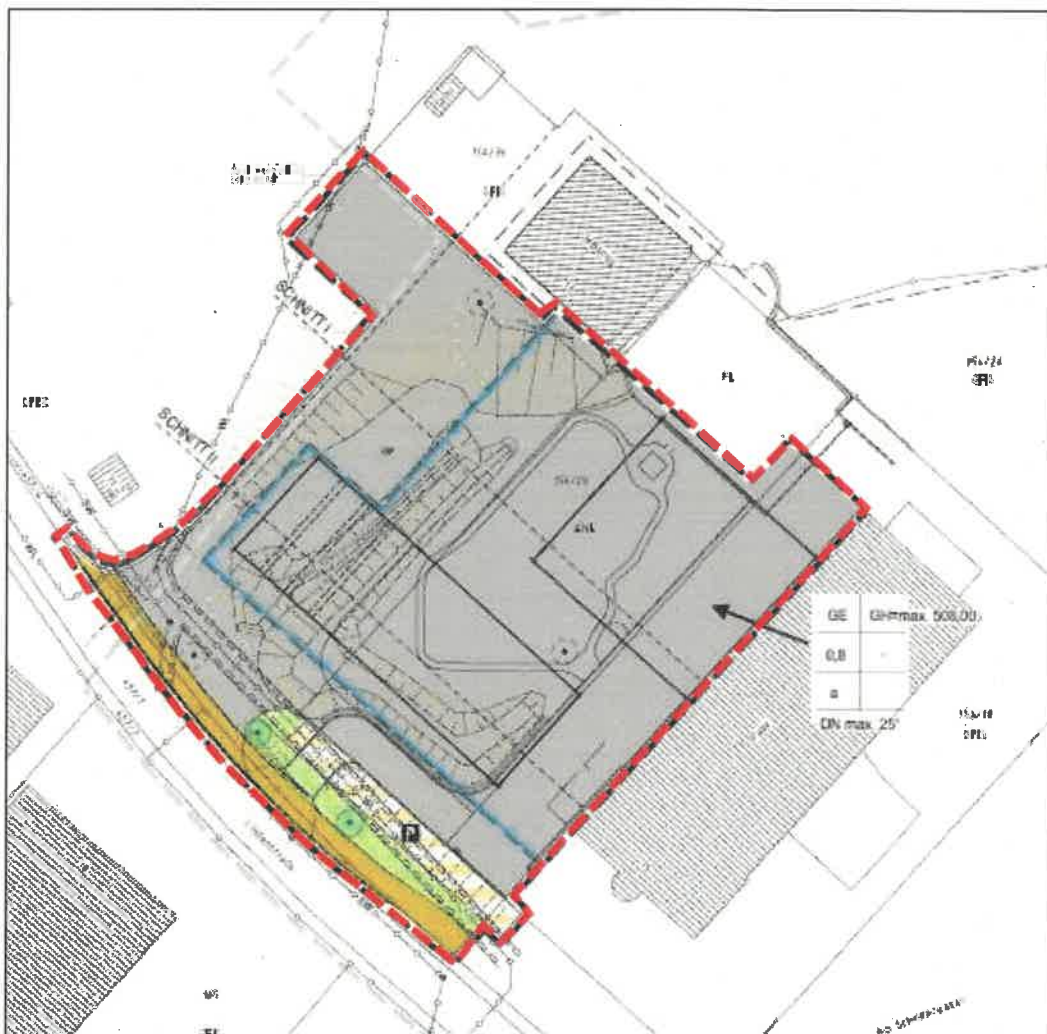


Abb. 1: Planung.
Quelle: Büro Wassermüller.



Durchgeführte Arbeiten

Am 9.2.2017, noch im Winter, wurden die Gehölze auf artenschutzrelevante Strukturen (Höhlen o.ä.) überprüft.

Von April bis Ende September 2017 wurde bei 5 Begehungen (jeweils morgens oder vormittags, sonnig, eher kühl) auf der Fläche nach Reptilien gesucht. In den Hecken nordöstlich und nordwestlich oberhalb der überplanten Fläche wurden im gleichen Zeitraum 5 Haselmaus-Kunstnester (sog. „Tubes“) ausgebracht.



Ergebnisse und Bewertung

Die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen sind in Abb. 2 beschrieben.

In den Gehölzen waren nur einjährige Vogelnester, aber v. a. aufgrund des insgesamt geringen Alters der Bäume keine dauerhaft genutzten Strukturen vorhanden. Deshalb wurden die Gehölze bis Ende Feb. auf den Stock gesetzt, d. h. bodennah abgeschnitten.

In den Tubes waren weder Haselmäuse noch andere Bilche oder Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für Haselmäuse entweder zu isoliert oder zu gestört sind.

Erst bei der letzten Begehung Ende September konnte unterhalb des Neubaus im hinteren Teil des Grundstücks eine subadulte, vermutlich letztjährige Zauneidechse beobachtet werden. Auch jahreszeitlich bedingt dürfte es sich um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben; die überplante Fläche ist aktuell auf alle Fälle nicht als (regelmäßig genutztes) Zauneidechsen-Habitat einzustufen.

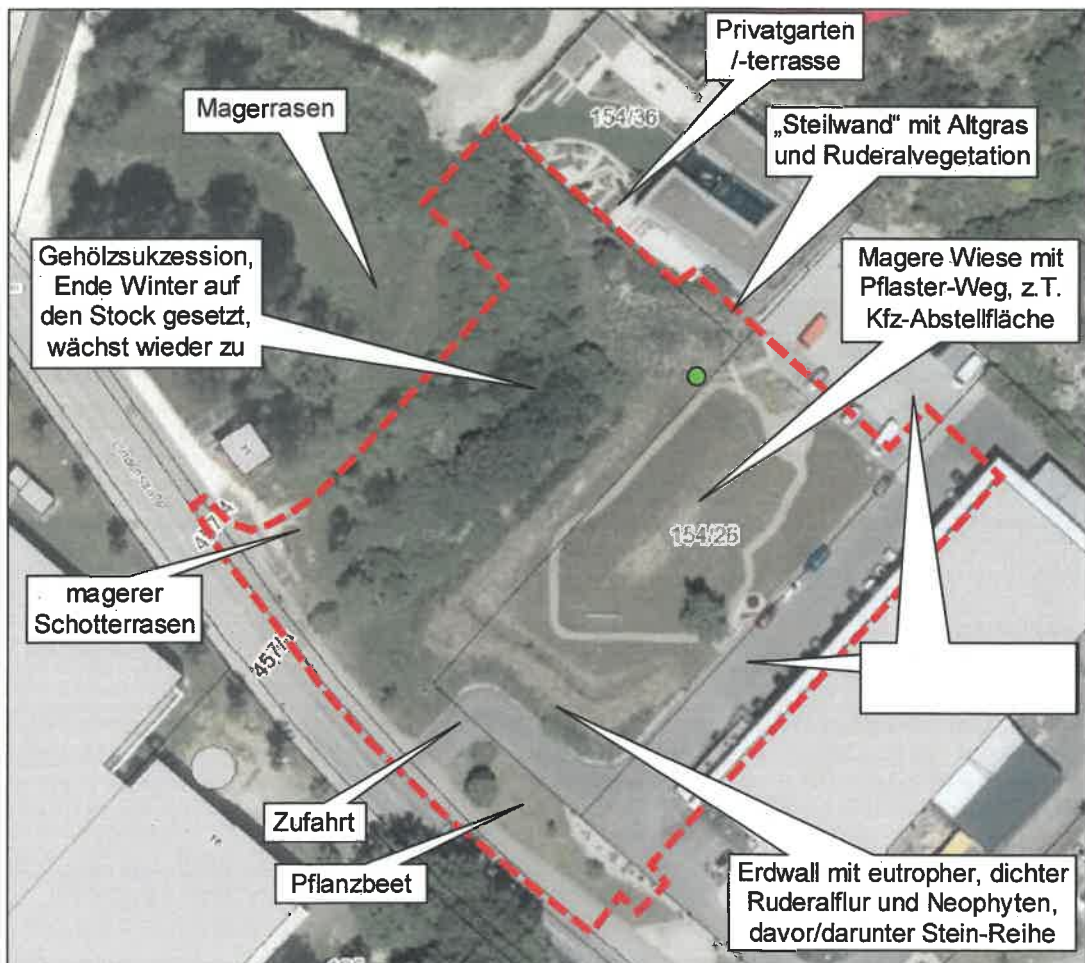


Abb. 2: Strukturen und Zauneidechsen-Fund (●)



Vor Baubeginn noch notwendige Maßnahmen

- Demnächst Mahd der Fläche;
- Entfernung des Gehölzaufwuchses Ende Februar;

Da es sich bei der einzelnen Eidechse nur um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben kann, sind Vermeidungsmaßnahmen – bspw. ein Zaun entlang der Nordost- und Nordwestgrenze – unverhältnismäßig. Unbeabsichtigte Tötungen einzelner Eidechsen, die aus den Biotopen oberhalb gelegentlich auch einmal auswandern, sind deren allgemeines Lebensrisiko in Siedlungsnähe; durch die geplante Baustelle ist nicht davon auszugehen, dass sich dieses Risiko signifikant erhöht.

Satzungsausfertigung

Stadt Blaustein
(Alb-Donau-Kreis)

Satzungen

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

GEWERBEGEBIET

„LINDENSTRASSE 2016“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - i. d. F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018
und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. 65)

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“

als **Satzungen** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“

besteht aus:

- 1) Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019
- 4) Begründung vom 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019
- 5) Umweltbericht des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom September 2018
- 6) Artenschutzprüfung des BioBüros Schreiber vom September 2017
- 7) Zusammenfassende Erklärung vom 14.05.2019

Satzungsausfertigung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“ Ziffer 2.1 bis 2.6 zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Blaustein, 15.05.2019

Kayser, Bürgermeister

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 03. Juni 2019 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu nachstehenden Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Montag und Mittwoch von 12:00 bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres gestellt ist, wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Satzungsausfertigung

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 15.05.2019

Kayser, Bürgermeister

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“ in Blaustein

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung vom 03.09. – 05.10.2018

Lfd. Nr.	TÖB / Privatperson	Stellungnahme vom	Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	
			Anregung / Hinweis	Beschlussvorschlag / Hinweise
1.1	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	02.10.2018	<p>Stellungnahme</p> <p>Anregungen</p> <p>1.1 Forst, Naturschutz Naturschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, den nordöstlichen Teil des Plangebiets als Pflanzbindung „Feldgehölz“ und nicht als Gewerbegebiet auszuweisen. Als Teil der unverbauten Sukzessionsfläche zwischen dem Gewerbegebiet Lindenstraße und den westlich angrenzenden Bauflächen kommt dieser Fläche lokale Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Es handelt sich wohl um eine Gehölzsukzession mit Magerwiesenanteilen des ehemaligen Gesteinsabbaus. Der Gehölzbestand ist nicht als § 33 NatSchG Geschütztes Biotop kartiert, zeigt aber die Ausprägung eines Feldgehölzes. Abb. 1 des Gutachtens „Artenschutzrechtliche Belange“ zeigt die planungsrechtliche Umsetzung dieser Anregung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist als Entwicklungsfläche am Standort erforderlich.</p>

	<p>Hinweise</p>		
<p>2.1</p>	<p>Straßen</p>		
<p>2.1.1</p>	<p>Es gibt keine Bedenken, da von den Parkflächen nicht rückwärts in die Kreisstraße K 7381 eingefahren wird.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2</p>	<p>Forst, Naturschutz</p>		
<p>2.2.1</p>	<p><u>Naturschutz</u> Im Umweltbericht Kap. 4.1. fehlt eine Erklärung, warum die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur für den Bereich westlich der Straße „A“ des bestehenden Bebauungsplanes zu Grunde gelegt worden ist. Diese Erklärung ist in den Umweltbericht aufzunehmen. Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde ist für alle Bereiche, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan einen stärkeren Eingriff zulassen, z. B. Erhöhung der Grundflächenzahl eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.</p>		<p>Erlедigt, siehe Stellungnahme LRA vom 05.10.2018.</p>
<p>2.2.2</p>	<p>Die planexternen Kompensationsmaßnahmen (Abbuchung Ökokonto der Stadt Blaustein) ist im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch konkret zu benennen und darzustellen.</p>		<p>Wird zugesagt bzw. sind im Plan- und Textteil entsprechend ergänzt.</p>
<p>2.3</p>	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz</p>		
<p>2.3.1</p>	<p><u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und wasserrechtlich zu genehmigen. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>		<p>Wird in den Textteil aufgenommen.</p>

			<p>2.3.2 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p><u>Gewässer</u> Die Stellungnahme vom 25. November 2016 ist weiterhin zu beachten.</p>	<p>Wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Die Ableitung des Außeneinzugsgebietwassers kann trotz der Verfüllung des Entwässerungsgrabens gewährleistet werden, wenn eine durchgängige Wasserdurchlässigkeit hergestellt wird. Die entsprechend dafür erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan genau beschrieben bzw. festgesetzt.</p>
			<p>2.3.3</p>	

2.	Regierungspräsidium Tübingen	04.10.2018 /11.02.2019	<p>Belange des Forstes Aufgrund der bereits im Herbst 2018 durch die untere Forstbehörde durchgeführten Überprüfung der Waldeigenenschaft ergoht hiermit Stellungnahme:</p> <p>Es liegen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG innerhalb des Geltungsbereichs. Der an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestand ist ebenfalls kein Wald gemäß § 2 LWaldG. Somit ist weder ein forstrechtliches Umwandlungsverfahren, noch eine Berücksichtigung der Waldabstandsthematik erforderlich.</p> <p>Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, im potentiellen Gefahrenbereich von ca. 30m zu vorhandenen oder geplanten Gebäuden, regelmäßige Pflegemaßnahmen vorzusehen, um einer möglichen Entwicklung zu einer Waldfläche rechtzeitig gegensteuern zu können. Auf karthierierte Biotopflächen ist hierbei zwingend Rücksicht zu nehmen; um Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird gebeten.</p> <p>Das LRA Alb-Donau-Kreis (Untere Forstbehörde, Untere Naturschutzbehörde) erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart	-	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium Freiburg, LA für Geologie Rohstoffe + Bergbau	17.09.2018	<p>B Stellungnahme</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.11.2016 (Az. 2511/16-10553) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

5	Regionalverband Donau Iller	13.09.2018	Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH	02.10.2018	<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße 2016“, in Blaustein – Ehrenstein nochmals auf eigene Belange geprüft.</p> <p>Durch die Zusage des Gemeinderates der Stadt Blaustein, dass das Mittelspannungs-, das Steuerkabel sowie die Erdgashochdruck- und Erdgasmitteldruckleitung geschützt werden und das Geländeniveau nicht verändert wird, erhebt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH keine Einwände zum Bebauungsplanverfahren.</p>	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.09.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 13.11.2016 fristgerecht Stellung genommen.</p> <p>Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.</p>	Wird zugesagt.
8.	Amprion GmbH	07.09.2018	<p>Mit Schreiben vom 09.11.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereicht-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

			<p>ten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Informationen zum Datenschutz: https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html</p>	Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.
9.	Unitymedia BW GmbH	20.09.2018	<p>Wir haben das Bauvorhaben an die zuständige Fachabteilung zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	IHK	20.09.2018	<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die IHK Ulm begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets, um die notwendigen Gewerbeflächen für Unternehmen bereitzustellen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Handwerkskammer Ulm	03.10.2018	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

12.	Polizeidirektion Ulm	-		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Nachbarschafts- verband Ulm	-		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb	-		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Öffentlichkeit	03.09. – 05.10.2019		Aus der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Ulm, 18.10.2018

**INGENIEURBÜRO
WASSERMÜLLER ULM GMBH**

STADT: BLAUSTEIN
 GEMARKUNG: EHRENSTEIN
 KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016““

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der

1. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden ermittelt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Bestands + Bedeutung	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Mensch	Angrenzende Wohnbebauung; bestehende starke Lärmbelastung durch K 7381 Geringe Bedeutung	Zunahme von Anlieger- und Anlieferverkehr	Eingriff nicht erheblich	
Arten und Biotope	Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist insgesamt gering. Geschützte Arten sind nicht betroffen. Geringe bis mittlerer Bedeutung	Verlust von Lebensräumen	Eingriff nicht erheblich	Boden
Boden	Geringe Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Geringe Bedeutung für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen (kaum	Verlust von Bodenfunktionen im Geltungsbereich durch Versiegelung	Eingriff teilweise erheblich Kein Ausgleich für die Flächenversiegelung	Grundwasser, Arten & Biotope

	Überdeckung da ehemaliges Abbaugelände; Böden abgetragen (Steinbruch); tw. auch Auftrag durch frühere Bauvorhaben Mittlere bis hohe Bedeutung		möglich	
Wasser	Keine Oberflächen-gewässer im Gebiet; FFH Gebiet "Blau und Kleine Lauter" Nr. 7524341 in ca. 35m Entfernung zum Geltungsbereich Mittlere Bedeutung	Durch den Neubau wird in Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers eingegriffen Getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen und Versickerung in Mulden	Eingriff teilweise erheblich Ausreichender Ausgleich möglich	Boden
Luft und Klima	Keine wesentliche klimatischen Ausgleichsfunktionen	Veränderung eines Freilandklimas hin zu einem wärmebelasteten Siedungsklima	Eingriff nicht erheblich	
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Bestands + Bedeutung	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / der Maßnahmen	Bewertung von Eingriff und Kompensation	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Mensch	Angrenzende Wohnbebauung; Kreisstraße; Mögliche Belastung durch Landwirtschaft und Flurlärm Geringe Bedeutung	Geringe Zunahme von Anliegerverkehr, zeitlich beschränkter Baulärm; Flurlärm / Keine Maßnahmen	Eingriff nicht erheblich Kein Ausgleich erforderlich	
Arten und Biotope	Acker, Mittlere Bedeutung	Verlust von Lebensräumen / Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	Eingriff teilweise erheblich Im Gebiet nur teilweiser Ausgleich möglich; Ausgleichsfläche an der Weihung	Boden
Boden	Mittlere bis hohe Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie hohe Bedeutung für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen Mittlere bis hohe Bedeutung	Verlust wertvoller Bodenfunktionen im Geltungsbereich / Wiederverwendung des Oberbodens; Ausgleichsfläche an der Weihung; Grünflächengebote	Eingriff erheblich Kein Ausgleich für die Flächenversiegelung möglich; Oberboden - auftrag auf anderem Flurstück	Grundwasser, Arten & Biotope
Wasser	Retention und Versickerung des Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken im Abschnitt "Bihlafinger Weg II"; geringe Bedeutung für Grundwasserschutz und -neubildung Mittlere Bedeutung	Beschleunigte Vorflut und verringerte Grundwasserneubildung Getrennte Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers; Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken	Eingriff teilweise erheblich Ausreichender Ausgleich möglich	Boden
Luft und Klima	Keine wesentliche klimatischen Ausgleichsfunktionen	Veränderung eines Freilandklimas hin zu einem wärmebelasteten Siedungsklima	Eingriff nicht erheblich	

Erholungs- und Landschaftsbild	Allgemeine bis geringe Bedeutung für Naturerlebnis und Landschaftserfahrung	Pflanzgebote Verlagerung des Siedlungsrandes /	Eingriff teilweise erheblich	
	Geringe Bedeutung	Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen; Beschränkung der Gebäudehöhe	Langfristiger Ausgleich möglich	
Kultur- und Sachgüter	Kein Vorkommen von Kulturgütern nach § 20 DSchG bekannt	voraussichtlich keine Auswirkungen / Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes	Kein Eingriff	

2. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Büro Schreiber durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

In den Gehölzen waren nur einjährige Vogelnester, aber v. a. aufgrund des insgesamt geringen Alters der Bäume keine dauerhaft genutzten Strukturen vorhanden. Deshalb wurden die Gehölze bis Ende Feb. auf den Stock gesetzt, d. h. bodennah abgeschnitten.

In den Tubes waren weder Haselmäuse noch andere Bilche oder Kleinsäuger. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen für Haselmäuse entweder zu isoliert oder zu gestört sind.

Erst bei der letzten Begehung Ende September konnte unterhalb des Neubaus im hinteren Teil des Grundstücks eine subadulte, vermutlich letztjährige Zauneidechse beobachtet werden. Auch jahreszeitlich bedingt dürfte es sich um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben; die überplante Fläche ist aktuell auf alle Fälle nicht als (regelmäßig genutztes) Zauneidechsen-Habitat einzustufen.

Da es sich bei der einzelnen Eidechse nur um ein durchwanderndes Tier gehandelt haben kann, sind Vermeidungsmaßnahmen – bspw. ein Zaun entlang der Nordost- und Nordwestgrenze – unverhältnismäßig. Unbeabsichtigte Tötungen einzelner Eidechsen, die aus den Biotopen oberhalb gelegentlich auch einmal auswandern, sind deren allgemeines Lebensrisiko in Siedlungsnähe; durch die geplante Baustelle ist nicht davon auszugehen, dass sich dieses Risiko signifikant erhöht.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des § 3 und 4 ff BauGB durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahme abgegeben.

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen wurden ausgewertet und intensiv im Gemeinderat beraten und abgewogen. Zum größten Teil wurden die Anregungen in den Plan mit aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen.

5. Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Verfahren dient, der vorhabensbezogenen Erweiterung eines bestehenden Betriebes am bestehenden Standort. Der florierende Betrieb stößt in seinem bisherigen Umfeld an seine Grenzen. Eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort in Blaustein ist aufgrund der Betriebsausstattung wirtschaftlich nicht vertretbar. Zudem stünden in Blaustein derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung. Darüber hinaus sind Brachflächen zur Reaktivierung als Gewerbeflächen in Blaustein nicht vorhanden.

BLAUSTEIN, den 14.05.2019

BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN

THOMAS KAYSER, Bürgermeister

