



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 23.10.2012

Vorlagen Nr. 85/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn",
Ortsteil Markbronn
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
bezüglich Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche nördlich von
Markbronn

Vorberatungen OR Arnegg 06.04.2011

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung

Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachdarstellung

I. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe auch S. 2 d. Begründung)

Die Fa. AST Arbeitssicherheit & Technik beabsichtigt, ihren Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Zusätzlich soll die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik im Plangebiet angesiedelt werden. Das Betriebsgelände der Fa. AST befindet sich derzeit im Ortsteil Herrlingen und weist keine Flächenreserven für die notwendigen Erweiterungen auf. Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik belegt derzeit Mietflächen im Gewerbegebiet Dornstadt Lerchenbergstraße Ost, die ebenfalls keine Erweiterung der Firmenaktivität ermöglichen.

Den beiden Firmen ist daran gelegen, ihre Betriebe in räumlicher Nähe zu ihren Wohnorten in Blaustein Dietingen anzusiedeln. Nach einer Prüfung möglicher Standorte innerhalb der Gemarkungen von Markbronn und Dietingen sind als Ergebnis die Flurstücke des Geltungsbereiches für die Verlagerung und Ansiedlung vorgesehen.

Die Fa. AST beabsichtigt, ihr Schulungszentrum für Arbeitstechnik auszuweiten. Vorgesehen sind an 2 Tagen in der Woche Schulungen mit etwa 10 Teilnehmern sowie einmal pro Monat ein Kurs mit etwa 20 bis 40 Teilnehmern. Dabei werden Schulungen an Baumaschinen sowie an elektrisch betriebenen Kränen durchgeführt.

Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik installiert Licht- und Musikanlagen für Großveranstaltungen. Für den Transport der Anlagen sind zumeist LKWs mit einem Gewicht von 7,5 t erforderlich, gelegentlich werden auch Sattelzüge genutzt.

Die Betriebszeiten bewegen sich etwa zwischen 7.00 Uhr morgens und 18.00 Uhr abends. Tätigkeiten zur Nachtzeit einschließlich Liefervorgänge sind nicht vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch Produktionsabläufe und das betriebliche Verkehrsaufkommen sind dabei nicht zu erwarten.

II. Ziel und Zweck der Planung

Das Flurstück Nr. 522 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" und ist als "Fläche für die Landwirtschaft – Streuobstwiese" festgesetzt. Das Flurstück Nr. 521 ist bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und als Voraussetzung der baurechtlichen Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. In seinem Geltungsbereich ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen".

Im Rahmen des Verfahrens wird eine integrierte Grünordnungsplanung, der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht im Sinne von § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB sowie eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erarbeitet.

Streuobstwiese ursprünglich als Ausgleichsfläche für das bestehende Gewerbegebiet angelegt. Der geplante Wegfall muss wiederum angemessen ausgeglichen werden.

III. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gewerbliche Baufläche und mit einem geringeren Anteil als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird ergänzend eine geplante Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

VI. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens **„Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn“** im Ortsteil Markbronn beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

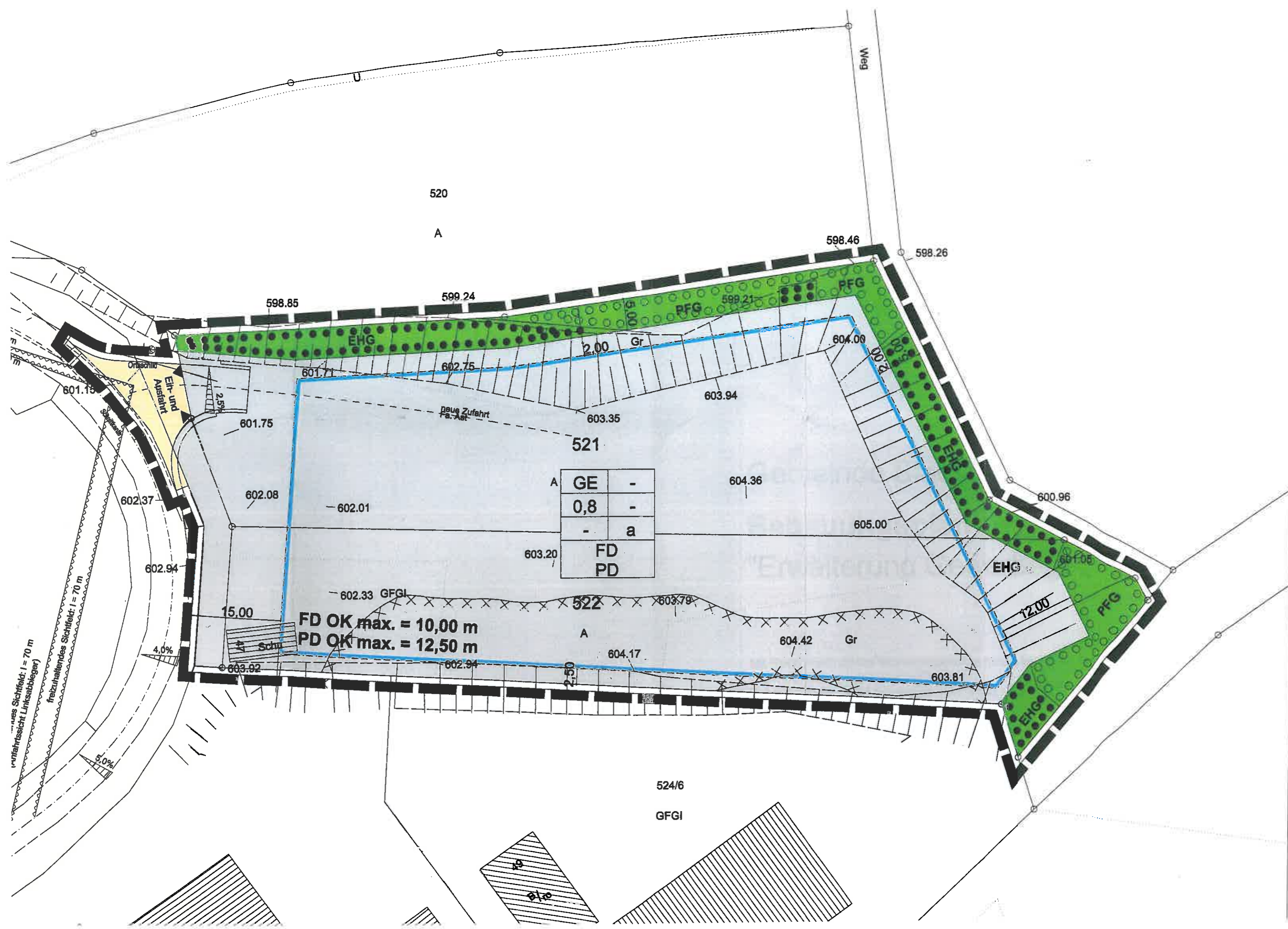
- 1) Für den im beiliegenden Lageplan v. 02.10.2012 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Maßgebend ist der abgegrenzte, aufgestellte Geltungsbereich lt. Plan vom 02.10.2012.
- 2) Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt, wobei den Bürgern drei Wochen lang Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern. Gleichzeitig erfolgt eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Vorentwurfsplanung.
- 3) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltberichts wurde das Büro für Stadtplanung Dipl. Ing. Erwin Zint beauftragt.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Bebauungsplanvorentwurf
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht



A	GE	-
	0,8	-
	-	a
	FD	
	PD	

FD OK max. = 10,00 m
 PD OK max. = 12,50 m

freizuhaltenes Sichtfeld: l = 70 m
 freifahrtssicht Linksabbieger

524/6
 GFGI

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"

VORENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 02.10.2012

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm gewerbliche Baufläche und mit einem geringeren Anteil als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird ergänzend eine geplante Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Die Fa. AST Arbeitssicherheit & Technik beabsichtigt, ihren Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Zusätzlich soll die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik im Plangebiet angesiedelt werden. Das Betriebsgelände der Fa. AST befindet sich derzeit im Ortsteil Herrlingen und weist keine Flächenreserven für die notwendigen Erweiterungen auf. Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik belegt derzeit Mietflächen im Gewerbegebiet Dornstadt Lerchenbergstraße Ost, die ebenfalls keine Erweiterung der Firmenaktivität ermöglichen.

Den beiden Firmen ist daran gelegen, ihre Betriebe in räumlicher Nähe zu ihren Wohnorten in Blaustein Dietingen anzusiedeln. Nach einer Prüfung möglicher Standorte innerhalb der Gemarkungen von Markbronn und Dietingen sind als Ergebnis die Flurstücke des Geltungsbereiches für die Verlagerung und Ansiedlung vorgesehen.

Die Fa. AST beabsichtigt, ihr Schulungszentrum für Arbeitstechnik auszuweiten. Vorgesehen sind an 2 Tagen in der Woche Schulungen mit etwa 10 Teilnehmern sowie einmal pro Monat ein Kurs mit etwa 20 bis 40 Teilnehmern. Dabei werden Schulungen an Baumaschinen sowie an elektrisch betriebenen Kränen durchgeführt.

Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik installiert Licht- und Musikanlagen für Großveranstaltungen. Für den Transport der Anlagen sind zumeist mit LKWs mit einem Gewicht von 7,5 t erforderlich, gelegentlich werden auch Sattelzüge genutzt.

Die Betriebszeiten bewegen sich etwa zwischen 7.00 Uhr morgens und 18.00 Uhr abends. Tätigkeiten zur Nachtzeit einschließlich Liefervorgänge sind nicht vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch Produktionsabläufe und das betriebliche Verkehrsaufkommen sind dabei nicht zu erwarten.

Das Flurstück Nr. 522 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" und ist als "Fläche für die Landwirtschaft – Streuobstwiese" festgesetzt. Das Flurstück Nr. 521 ist bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und als Voraussetzung der baurechtlichen Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. In seinem Geltungsbereich ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen".

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in Hanglage auf einem Plateau zwischen dem südwestlich angrenzenden "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" und der ca. 120 m entfernten, nordwestlich gelegenen Ortslage von Dietingen. Westlich des Geltungsbereiches besteht in ca. 90 m Entfer-

nung das Wohngebiet Kreuzäcker Ost. Im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet bestehen die Betriebsanlagen der Firmen Abbundzentrum Ulm GmbH und Holzbau Müller GmbH.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine terrassierte Fläche, die aus extensiv genutztem Grünland besteht und mit Obstbäumen bestanden ist. Die Böschungen zu den angrenzenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Holzstall. Eine Holzhütte ist zudem im südöstlichen Plangebiet vorhanden.

Auf dem Flurstück Nr. 522 besteht die Altlastfläche „Altablagerung Lauäcker 1“, die sich auch über die Flurstücke Nr. 524 und 524/1 der angrenzenden Betriebsflächen des "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" erstreckt.

Der Geltungsbereich ist derzeit über den unbefestigten Feldweg Fl.st. 533 erschlossen, der im Norden in Ortsrandlage an die K 7379 (Pappelauer Straße) anbindet und parallel zur Kreisstraße verläuft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 521 und 522 sowie Teilflächen der Fl.st. Nr. 523 (unbefestigter Feldweg) und der Pappelauer Straße (K 7379 und weist eine Größe von ca. 8.234 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird für gewerbliche Nutzungen zur Ansiedlung der Fa. AST Arbeitssicherheit & Technik GmbH sowie die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen entwickelt. Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen wird eine Einbindung des Standortes an die bestehende Lage und das Landschaftsbild sichergestellt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Der überbebaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Es ist ein Baufenster vorgesehen, dass in West-Ost- Ausrichtung an der breitesten Stelle etwa 115 m und in Nord-Süd-Ausrichtung maximal etwa 62 m misst. Die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes wird mit Gebäudehöhen bis 10,0 m bei Flachdächern und bis 12,5 m bei einer Ausbildung mit Pultdächern ermöglicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels einer im Nordwesten neu anzulegenden Zufahrt, die an die K 7379 anbindet. Nach Norden und Osten wird die Gewerbefläche durch mind. 5,0 m breite private Grünflächen eingerahmt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird aufgrund der vorgesehenen Bebauung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebstankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonen zulässig, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die vorgesehenen Anlagen und Betriebe sowie zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen können. Für diese Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird eine Voraussetzung zur Verlagerung der beiden Betriebe und damit zur Sicherung und Weiterentwicklung der handwerklichen und gewerblichen Struktur der Gemeinde Blaustein geschaffen. Damit können die Betriebe umgesiedelt werden und eine langfristige Sicherung ihres Standortes auch der örtlichen Arbeitsplätze in Wohnortnähe ermöglicht werden.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die nächstliegende schützenswerte Nutzung mit der Wohnbebauung im Brühl weist an der engsten Stelle einen Abstand von ca. 120 m und zum Wohngebiet Kreuzäcker Ost von ca. 90 m zu der vorgesehenen gewerblichen Bebauung auf. Zwischen den Wohngebieten und dem Gewerbegebiet bestehen landwirtschaftliche Ackerflächen bzw. eine gestaltete Grün- und Freifläche.

Bei der Fa. AST finden an 2 Tagen in der Woche Schulungen mit ca. 10 Teilnehmern sowie einmal pro Monat ein Kurs mit etwa 20 bis 40 Teilnehmern statt. Dabei werden Schulungen an Baumaschinen sowie an elektrisch betriebenen Kränen durchgeführt. Für die Anlieferung von schweren Baumaschinen findet gelegentlich eine Anlieferung bzw. Abfuhr durch Tieflader statt. Ein regelmäßiger Schwerlastverkehr zum Firmengrundstück ist nicht erforderlich.

Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik installiert Licht- und Musikanlagen für Großveranstaltungen. Der Transport der Anlagen wird zumeist mit LKWs mit einem Gewicht von 7,5 t an drei Tagen pro Woche durchgeführt. Zusätzlich findet eine Anlieferung an zwei Tage pro Monat statt.

Die Betriebszeiten bewegen sich etwa zwischen 7.00 Uhr morgens und 18.00 Uhr abends. Tätigkeiten zur Nachtzeit einschließlich Liefervorgänge sind im nicht vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind aufgrund der bestehenden Abstände sowie durch die Produktionsabläufe und das betriebliche Verkehrsaufkommen sind dabei nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Blaustein ermöglicht mit dem Gewerbegebiet die Verlagerung von bestehenden örtlichen Betrieben. Die Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 1,07 ha auf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf die Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 festgelegt. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann auf den Gewerbegebietsflächen durch die Anlage von Stellplätzen, Garagen, sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie durch sonstige, versiegelungspflichtige Lager- und Rangierflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dadurch wird die notwendige Rangierfläche für die Lieferfahrzeuge und die Pkw Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten im Plangebiet gesichert.

Diese Erhöhung der GRZ über die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf Grund des Grundstückszuschnittes und der konkreten Anforderungen der anzusiedelnden Firmen ermöglicht. Durch die geringe Grundstücksbreite würde sich bei Einhaltung des vorgegebenen Wertes von 0,8 eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden, gewerblichen Grundstücksnutzung ergeben.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relative Höhe über dem Bezugspunkt mit einer Höchstgrenze bestimmt. Die Oberkante der baulichen Anlagen für das Baufeld wird bei einer Flachdachausbildung auf maximal 10,0 m Höhe festgesetzt. Pultdächer können mit einer Neigung bis zu 15° und einer maximalen Höhe von 12,5 m errichtet werden. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH-F). Die EFH-F darf maximal 30 cm über dem natürlich anstehenden, bergseitigen Geländeneiveau liegen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergeben sich aus der erforderlichen Innenraumhöhe der Lager- und Betriebshallen sowie den entsprechenden Möglichkeiten zur Dachausbildung. Bei der Fa. AST ist ein Innenkran vorgesehen, der eine Raumhöhe von mind. 9,0 m erforderlich macht.

Zusätzlich ist zulässig, dass technisch erforderliche Aufbauten die zulässige Gebäudehöhen auf maximal 5 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Bebauung ermöglicht, die sich an die Eigenart der südlich anschließenden gewerblichen Bebauungsstruktur anpasst und die für die projektbezogene Entwicklung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei dürfen bauliche Anlagen in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Hiermit wird der Rahmen gegeben, Gebäude flexibel für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Bebauung wird ein Baufenster vorgesehen, welches eine dem jeweiligen Vorhaben entsprechend flexible Bebauung ermöglicht. Die Baugrenzen halten zur Kreisstraße K 7379 einen Mindestabstand von 15 m ein. Zu den am nördlichen und östlichen Rand gelegenen Grünflächen wird von den Baugrenzen ein Abstand von 2,0 m und zur südlichen Plangebietsgrenze ein Abstand von 2,5 m eingehalten.

Baulichen Anlagen und Garagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen errichtet werden.

5.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die westlich verlaufende Kreisstraße 7379 (Pappelauer Straße). Die Pappelauer Straße ist mit einer Breite von 6,0 m für das zusätzliche, durch das Vorhaben verursachte Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 7379 ist erforderlich, da es hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung keine angemessene Alternative gibt. Im Rahmen der Planung wurden mehrere Erschließungsalternativen untersucht. Die Variante mit einer Erschließung über den vorhandenen Feldweg und dessen Anbindung an die K 7379 am Ortsrand von Dietingen würde ein im Vergleich zum Vorhaben unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand bedeuten. Der Zufahrtsbereich müsste erweitert werden, um die notwendigen Kurvenradien für LKW zu ermöglichen. Der bislang unbefestigte Feldweg wäre auf einer Länge von etwa 130 m vollständig auszubauen. Dieser hohe Erschließungsaufwand hätte insgesamt zur Folge, dass das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf den dafür vorgesehenen Flurstücken nicht umzusetzen wäre.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis wird deshalb eine direkte Zufahrt zur K 7379 realisiert. Mit der Herstellung einer neuen Zufahrt können die zur Ein- und Ausfahrt erforderlichen Sichtfelder und die Schleppkurven im vorgesehenen Bereich eingehalten werden. Eine zur Anbindung an die K 7379 erforderliche Sondernutzungs Erlaubnis wird beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis beantragt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Grünordnung wird festgesetzt, dass Teile der bestehenden Bepflanzung auf der nördlichen und östlichen Böschung erhalten werden. Somit können die vorhabenbedingten Eingrif-

fe in die Grünbestände minimiert werden. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 500 m² angefangener überbauter Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden muss. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung verursacht zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Flora, Fauna sowie Landschaft und erfordert einen Ausgleich. Das Vorhaben verursacht einen externen Kompensationsbedarf in Höhe von 119.016 Biotoppunkten.

Die zum Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Entwurf des Bebauungsplans hin festgelegt.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie wird durch die bestehenden Netze sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch die Verlängerung der bestehenden Leitung erfolgen.

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Damit wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet, wofür ökologische als auch ökonomische Gründe sprechen. Das bestehende Kanalsystem wird damit nicht weiter belastet und so werden Erweiterungen der Kanäle und Regenwasserbehandlungsanlagen nicht erforderlich.

Zum Schutz des Grundwassers ist dabei sicherzustellen, dass die Versickerung nicht in Bereichen mit belasteten Auffüllungen stattfindet. Auch ist eine Retention von Niederschlägen in Bereichen mit belasteten Auffüllungen nicht zulässig. Daher ist im Bereich der geplanten Sickeranlagen eine Entfernung bzw. ein Austausch der belasteten Auffüllungen notwendig.

5.9 Altlasten

Im Untergrund des Flurstücks Nr. 522 befindet sich die Altlastenfläche "Altablagerung Lauäcker I". Bei der Altlast handelt es sich um eine Altablagerung in einem ehemaligen Steinbruch, der als Deponie der Gemeinde Markbronn bis 1975 sowie im Anschluss durch die Gemeinde Blaustein bis 1980 genutzt wurde. Die Verfüllung wurde mit Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen, verunreinigtem Bauschutt und unbelastetem Erdaushub durchgeführt. Daher sind alle Boden- und Aushubarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Durch einen begleitenden Gutachter ist sicherzustellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig und sachgerecht entfernt werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung als örtliche Bauvorschriften in Form einer eigenständigen Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der Dachflächen, der Freiflächen sowie von Werbeanlagen und Automaten festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 8.234 m ²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet	ca. 7.010 m ²	(85,1 %)
private Grünflächen (Erhaltungsgebot)	ca. 1.083 m ²	(13,2 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 141 m ²	(1,7 %)

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan, die neue Zufahrt zum Plangebiet sowie die internen Erschließungsmaßnahmen werden von den anzusiedelnden Firmen getragen.

B. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Bestand und Planung

Das Plangebiet besteht aus einer extensiv genutzten Wiese, die mit Obstbäumen bestanden ist. Die Fläche ist weitgehend eben. Zu den Nachbargrundstücken sind Böschungen vorhanden, die mit Sträuchern und Bäumen z.T. dicht bewachsen sind. An westlichen Rand ist ein unbefestigter Feldweg vorhanden, der nordwärts parallel zur K 7379 verläuft.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Acker- und Gehölzflächen begrenzt. Im Süden schließt das Gewerbegebiet Markbronn an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 7379 begrenzt.

Eine detaillierte Beschreibung der zu behandelnden Schutzgüter erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

Biotoptyp (LUBW-Nr.)	Fläche m ²
Fettwiese extensiv (33.41)	4.810
Gehölze (41.10)	1.805
Fichtengehölz (59.40)	435
Brombeergestrüpp (43.11)	445
Brennesselbestände (35.11) mit Staudenknöterich (35.30)	10
Gräserdominierte, ausdauernde Ruderalvegetation (35.64)	385
Artenarmes Grünland (Straßenbegleitgrün; 33.60, 33.70)	180
Feldweg unbefestigt (60.24)	50
Vollversiegelte Flächen (60.10)	110
Obstbäume (45.40c)	Ca. 20 St.
Summe	8.230

Das Vorhaben hat zum Ziel, im Plangebiet eine gewerbliche Bebauung durch Festsetzung eines Gewerbegebietes zu realisieren. Zur Umsetzung wird der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn" aufgestellt.

Die Fa. AST Arbeits- und Sicherheitstechnik GmbH sowie die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik aus Dornstadt beabsichtigen, ihre Betriebe auf die Flurstücke des Geltungsbereiches zu verlagern.

Der bebaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert, die ein einzelnes, zusammenhängendes Baufenster bilden. Innerhalb des Baufensters sind bis zu 10,0 m hohe Gewerbebauten mit Flachdächern bzw. max. 12,50 m hohe Gebäude mit Pultdächern und einer Neigung von max. 15 ° zulässig. Fußwege und ebenerdige PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es wird eine dezentrale Versickerung unbelasteter Niederschläge vor Ort bzw. eine Retention und gedrosselte Ableitung der Niederschläge vorgegeben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer mit Ausnahme der Bereiche für Photovoltaikanlagen zu begrünen sind. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen.

Es ist vorgesehen, im Bereich der Böschungen Bodenauffüllungen durchzuführen, um die nutzbare Gewerbefläche zu vergrößern. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Teile der auf den Böschungen vorhandenen standortheimischen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Dazu sind ergänzende Pflanzungen vorgesehen. Eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes nach Nord und Ost kann somit gesichert werden.

Die Zufahrt erfolgt über eine neu herzustellende Anbindung an die K 7379. Die dazu erforderlichen freien Sichtfelder müssen von Bepflanzungen freigehalten werden.

Die Planung sieht folgende Flächennutzung vor:

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

Biotoptyp (LUBW-Nr.)	Fläche m²
Gewerbeflächen (60.10): 7.010 x GRZ 0,9	6.310
Gartenflächen (60.60): 7.010 x 0,2	700
Gehölze Erhalt (41.10):	595
Pflanzung Gehölze (41.10):	490
Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (60.10):	135
Summe	8.230

1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dienen soll. In dem vorliegenden Bericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung integriert. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Als Beurteilungs- und Ermittlungsgrundlage der Eingriffe in die Schutzgüter wird die Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt.

1.3 Übergeordnete und tangierte Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Donau-Iller macht zum Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Streubostwiese dar. Zudem ist für einen Teilbereich des Plangebietes eine Erweiterung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn"

Das Flurstück Nr. 522 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt.

2. Betrachtungsraum und Methodik

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Aufgrund der Größenordnung, der Eingriffsintensität des Vorhabens und der Sensibilität des Naturraums sind alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant. Die Umweltbelange Mensch (Gesundheit/Erholung), Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima, Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander werden in vorliegendem Umweltbericht beschrieben.

Der Untersuchungsraum geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima, Luft und Landschaft über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Für die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der Wirkraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite der Folgen durch die Errichtung des Gewerbegebietes.

2.2 Methodik

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Dabei werden alle vorhandenen relevanten Daten zu den Umweltschutzgütern herangezogen. Mitte August 2012 erfolgte eine Begehung der Flächen und eine Kartierung der vorgefundenen Biotoptypen.

Auf Basis der schutzgutbezogenen Standortanalyse werden Aussagen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen erarbeitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach der ÖkokontoVO Baden-Württemberg bearbeitet. Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können. Werden durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt, so wird diesen nach Möglichkeit durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität begegnet.

3. Beschreibung der Umweltbelange und Planungsauswirkungen

3.1. Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Flächen dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkraum ergibt sich dabei aus der Reichweite der erheblichen Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Bedeutung und Empfindlichkeit

Im Blickpunkt steht die Bedeutung des Plangebietes für die Funktionen Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit und das Wohlbefinden.

Zu den Wohngebieten im Westen ist die Fläche weitgehend durch das Relief verdeckt. Nach Süden ist das Plangebiet durch die auf den Böschungen wachsenden Bäumen und Sträuchern verdeckt, so dass keine Blickbeziehungen in Wohngebiete bestehen. Durch die extensive Pflege steht das Gras meist höher, so dass auch keine besonders gute Zugänglichkeit in die Fläche gegeben ist. Die Bedeutung des Plangebietes für die Funktionen Wohnen, Wohnumfeld oder Gesundheit und Wohlbefinden ist dementsprechend gering.

Vorbelastung

Im Plangebiet bestehen entlang der K 7379 Lärmbelastungen durch den Automobilverkehr.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben werden die Streuobstwiese und Teile der Gehölzbestände bebaut. Aufgrund der Lage abseits der Wohngebiete und die untergeordnete Bedeutung für die Funktionen Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit und Wohlbefinden sind durch die Neubebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

Lärmemissionen, welche erhebliche Störungen in den Wohngebieten Dietingens verursachen, sind aufgrund von Bauarbeiten oder durch die geplanten gewerblichen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden somit insgesamt als nicht erheblich beurteilt.

3.1.2 Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet ist Hexenkraut- oder Zittergras-Waldmeister-Buchenwald (*Galio odorati-Fagetum*). Dieser Waldtyp würde sich langfristig einstellen, wenn der Einfluss des Menschen aufhört.

Baumarten:

Fagus sylvatica, *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Ulmus glabra*, *Carpinus betulus*, *Sorbus aucuparia*, *Taxus baccata*, *Alnus glutinosa*, *Prunus avium*.

Straucharten:

Corylus avellana, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum opulus*.

Der reale Gehölzbewuchs auf den Böschungen variiert z.T. stark. Auf der nördlichen Böschung in Richtung Dietingen findet sich im westlichen Bereich ein dichter, standortheimischer Bewuchs (41.10). Vorherrschende Bäume sind *Salix caprea* und *Prunus avium*, die Strauchschicht vor allem aus *Cornus sanguinea*, *Rubus fruticosus*, *Salix caprea*, und *Prunus spinosa* gebildet. Nach Osten wird der Bewuchs von einer einreihigen Fichten-Stangenholzreihe (*Picea abies*; 59.40) abgelöst. Die Fichten stehen auf der Böschungsoberkante, hangabwärts schließt ein Brombeer-Gestrüpp (43.11) an, aus dem einzelne kleinere und teils abgängige Apfel- und Walnuss-Bäume (45.30b) wachsen. Das Brombeergestrüpp geht ostwärts in eine grasreiche, ausdauernde Ruderalflur über (35.64).

Der östliche Böschungsbereich wird vorwiegend durch standortheimische Gehölze (41.10) wie *Salix caprea*, *Prunus avium*, *Acer pseudoplatanus* und vereinzelt *Betula pendula* gebildet, die stellenweise mit standortfremden *Picea abies* durchsetzt sind. Der Bewuchs ist böschungsbwärts insgesamt lichter. Die Strauchschicht (41.10) besteht insbesondere aus *Salix caprea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra* und *Lonicera xylosteum*. Im südöstlichen Böschungsbereich werden die Gehölze durch eine grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation (35.64) abgelöst.

Die südliche Böschung ist mit Bäumen bewachsen. Vorherrschend sind *Salix caprea* und *Prunus avium*, stellenweise mit *Picea abies*. An lichten Stellen finden sich kleinere Bestände an Brombeergestrüppen (43.11) sowie kleinere Brennessel-Bestände (35.11), mit aufwachsenden japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*; 35.30) als Störungszeiger.

Die Fettwiese (33.41) wird seit einigen Jahren extensiv gepflegt. Die meisten Streuostbäume (Äpfel, Birnen und Zwetschgen) sind relativ jung und maximal 5 m hoch. Im südöstlichen Plangebiet sind auch ältere Obstbäume zu finden, die teilweise abgängig sind.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der standortheimische Gehölzbewuchs im Böschungsbereich ist relativ artenarm, jedoch durch die Baum- und Strauchschicht strukturreich aufgebaut. Trotz der stellenweisen Durchsetzung mit standortfremden Fichten stellen die standortheimischen Gehölzstrukturen naturschutzfachlich mittel- bis hochwertige Habitate für Pflanzen und die Biologische Vielfalt dar.

Die Streuobstwiese lässt aufgrund der extensiven Bewirtschaftung der Fettwiese und der vorhandenen Obstbäume eine hohe Artenvielfalt vermuten. Entsprechend wird ihre naturschutzfachliche Bedeutung für Pflanzen und die Biologische Vielfalt als hoch bewertet.

Der Fichten-Stangenholzreihe, den Brombeergestrüppen, den grasreichen, ausdauernden Ruderalbeständen und den, mit Stauden-Knöterich durchsetzten Brennesselbeständen kommt eine naturschutzfachlich untergeordnete Bedeutung für Pflanzen und die Biologische Vielfalt zu.

Vorbelastung

Bestehende Vorbelastungen können durch die im Untergrund verfüllten Altablagerungen bestehen, sofern die Schadstoffe transportiert werden. Da die Flächen ansonsten extensiv genutzt wird, sind keine weiteren erheblichen Vorbelastungen erkennbar.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Bodenarbeiten und die Überbauungen der Flächen bewirken den Verlust der naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Biotopstrukturen Feldgehölze, extensive Fettwiese und Obstbäume. Durch die Bodenauffüllungen gehen zudem Teile der standortheimischen Gehölzstrukturen im Böschungsbereich, wie auch der Fichten-Stangenholzreihe

verloren. Diese Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt sind erheblich. Auf den Bereichen der Böschungen, die nicht aufgefüllt werden, bleibt die bestehende Vegetation erhalten bzw. wird durch Neupflanzungen ergänzt.

3.1.3 Tiere

Bedeutung und Empfindlichkeit

Ausgehend von den vorgefundenen Biotopstrukturen kommt den Flächen im Plangebiet eine potenzielle Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und als Quartiere und Nahrungshabitate für Fledermäuse zu. Auch ein Vorkommen der geschützten Zauneidechse ist nicht auszuschließen.

Zur abschließenden Klärung der vorkommenden Tierarten wird ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt, das auch als Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG dient.

Empfindlichkeiten der Fauna im Gebiet bestehen besonders gegenüber dem Verlust der wenig beeinträchtigten und gestörten Gehölzstrukturen und der Streuobstwiese, da diese relevante Habitatstrukturen darstellen.

Vorbelastung

Aufgrund der extensiven Bewirtschaftung der Flächen sind erhebliche Vorbelastungen der Fauna nicht erkennbar.

Auswirkungen des Vorhabens

Es ist bereits jetzt erkennbar, dass der Verlust eines Teils der Gehölzstrukturen sowie der Streuobstwiese erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren mit sich bringen. Insbesondere für Vögel bedeutet das Vorhaben ein Verlust von potenziellen Brut- und Nahrungshabitaten, für Fledermäuse gehen durch den Verlust der Streuobstwiese und des Holzstadels potenzielle Nahrungshabitate und Quartiere verloren.

Entsprechende erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der artenschutzfachlichen Prüfung bis zum Entwurf des Bebauungsplans konzipiert.

Artenschutzfachliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG

Das erforderliche artenschutzfachliche Gutachten als Grundlage zur Prüfung der artenschutzfachlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG wird bis zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt.

3.1.4 Geologie und Boden

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Ortsteil Dietingen liegt auf dem Hochsträß am Südrand der Schwäbischen Alb. Der Untergrund des Plangebietes wird aus tertiärer Unteren Süßwassermolasse gebildet, die aus einem Gemisch aus Sandsteinen, Mergeln und Tonmergeln besteht.

Aus dem Ausgangsgestein haben sich vorwiegend lehmige Böden gebildet. Bodendaten auf Basis der ALK sind nicht vorhanden. Die Bedeutung der natürlichen Bodenfunktionen wird daher eingeschätzt.

Da die Süßwassermolasse ein Grundwassergeringleiter darstellt, dürfte die Bodenfunktion Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf nur eine relativ geringe Leistungsfähigkeit (1) aufweisen. Die Eignung als Standort für Kulturpflanzen wird aufgrund der Ackerzahl von 43 als mittel (2) eingestuft. Die Eignung der Böden als Filter und Puffer von Schadstoffen wird ebenfalls als mittel (2) bewertet. Hinsichtlich der Bodenfunktion Eignung als Standort für die natürliche Vegetation dürfte dagegen eine hohe (3) Leistungsfähigkeit bestehen.

Empfindlichkeiten von Böden bestehen gegenüber Eingriffen in das natürliche Bodengefüge sowie gegenüber vollständigen oder teilweisen Versiegelungen, da dies generell mit einem erheblichen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist.

Vorbelastung

Auf dem Flurstück 522 ist die ca. 1.260 m² große Altlast: "Altablagerung Lauäcker I", Objekt-nummer 01131 vorhanden. Die Altlast besteht vorwiegend aus Hausmüll oder hausmüllähnlichen Stoffen, belastetem Bauschutt und unbelasteten Erdaushub.

Auswirkungen des Vorhabens

Im vollständig versiegelten Bereich gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Im Bereich teilversiegelter Flächen können einige natürliche Bodenfunktionen noch teilweise erhalten bleiben. Die völlige sowie teilweise Versiegelung von unbebauten und unbelasteten Böden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Zusätzlich sollen im Bereich der Böschungen Erdauffüllungen erfolgen. Da die Böschungen bereits künstlich angelegt wurden, ist diese Maßnahme, soweit die Flächen bepflanzt werden, hinsichtlich des Schutzgutes Boden nicht erheblich. Werden die Flächen überbaut, stellt dies wiederum einen erheblichen Eingriff dar.

Sind bauliche Eingriffe im Bereich der Altlasten erforderlich, so sind die Erdaushubarbeiten fachgutachterlich zu begleiten. Belasteter Aushub wird fachgerecht entsorgt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch ein Freisetzen der Altlasten können so vermieden werden.

3.1.5 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In den Hangbereichen wurden keine Austritte von Hangsickerwasser vorgefunden.

Grundwasser

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Genaue Informationen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Der Untergrund des Plangebietes wird aus Unterer Süßwassermolasse gebildet, die einen Grundwassergeringleiter (GWG) bildet. Durch die erhöhte Lage können zudem höhere Grundwasserflurabstände angenommen werden. Die Bedeutung der wenig durchlässigen Flächen ist für das Schutzgut Grundwasser somit nur gering.

Empfindlichkeiten bestehen gegenüber großflächigen Versiegelungen, da dies die vorhandene, wenn auch geringe, Grundwasserneubildungsrate im Gebiet verringern könnte.

Vorbelastung

Im Untergrund ist die Altlast "Altablagerung Lauäcker I" vorhanden. Es besteht eine potenzielle Beeinträchtigung des Grundwassers, sollten stoffliche Verunreinigungen der Altlast freigesetzt werden. Da der Untergrund jedoch relativ undurchlässig ist, ist eine akute und erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Altlast nicht wahrscheinlich.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Überbauung werden Wasserrückhalt und Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch die geplante Versickerung bzw. Retention der unbelasteten Niederschlagswässer im Plangebiet können die Auswirkungen auf die ohnehin eher geringe Grundwasserneubildungsrate jedoch wirksam minimiert werden. Die für die Versickerung bzw. Retention der Niederschläge vorgesehenen Bereiche dürfen nicht in den Bereichen der Altablagerungen befinden. Falls dort eine Versickerung bzw. Retention geplant wird, werden die Altablagerungen entsprechend fachgerecht entfernt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Grundwasser werden insgesamt als nicht erheblich bewertet.

3.1.6 Klima und Luft

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat für die die Kaltluftversorgung des Siedlungsrandes von Dietingen nur eine untergeordnete Bedeutung. Zwar liegt es in Hanglage und oberhalb der Ortslage; allerdings fließt die Kaltluft auf der wenig geneigten Wiese nur mäßig ab. Zudem behindert die dichte Randeingrünung einen höheren Luftabfluss. Die Versorgung des nördlichen Ortsrandes von Dietingen erfolgt vor allem über die direkt angrenzenden, offenen und großflächigen Ackerflächen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze haben zudem eine allgemeine Bedeutung als Filter von Luftstäuben.

Insgesamt kommt der Fläche somit keine besondere siedlungsrelevante Bedeutung für Lufthygiene oder das Klima zu.

Vorbelastung

Geringfügige, nicht erhebliche und zeitlich begrenzte Vorbelastungen der Luft bestehen durch Verkehrsemissionen auf der K 7379 und durch den Austrag von Düngemittel auf den umliegenden Ackerflächen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Zwar werden die Wiesenflächen bebaut und Teile der Gehölze gerodet. Die Versorgung der Ortslage von Dietingen mit Kaltluft bleibt aber gewahrt. Auch ist durch die Bebauung der Fläche und der geplanten Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen oder des Mikroklimas erkennbar.

3.1.7 Landschaft

Die Landschaft um Dietingen wird durch ein bewegtes Relief mit einem Wechsel aus Ackerflächen, Wiesen sowie Feldgehölzen und Wald geprägt. Um die Ortslage herum finden sich zudem mehrere Obstwiesen. Insgesamt herrscht eine stark ländlich geprägte und abwechslungsreiche kleinteilige Landschaft vor.

Das Plangebiet liegt in exponierter Hanglage und fügt sich in diese Landschaft ein. Der umgebende Bewuchs und die Streuobstwiese entsprechen dem ländlichen Umfeld.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Im Plangebiet kommt den Gehölzstrukturen auf den Böschungen eine besondere landschaftliche Bedeutung zu. Sie sind ein typisches und weithin sichtbares Landschaftselement. Die Streuobstwiese ist dagegen nur von der K 7379 aus einsehbar und relativ schwierig zu erreichen. Besondere Ausstattungen für die landschaftsgebundene Erholung sind nicht vorhanden. Die Streuobstwiese hat daher nur eine allgemeine Bedeutung für die Landschaft.

Es besteht eine besondere landschaftliche Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust der markanten Gehölze.

Vorbelastungen

Es sind keine besonderen landschaftlichen Vorbelastungen gegeben.

Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben führt zu einer zunehmenden Bebauung der freien Landschaft. Die Streuobstwiese geht vollständig verloren. Zudem erfolgen Eingriffe in die Gehölzstrukturen, vor allem im Bereich der nördlichen und östlichen Böschungen. Diese liegen exponiert in Richtung der Ortslage von Dietingen. Trotz des Erhalts eines Teils des Gehölzbewuchses werden die vorhabenbedingten Eingriffe in die Landschaft als erheblich beurteilt.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Sachgüter im Plangebiet sind der Holzstadel und das Holzhütte. Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter.

3.1.9 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Es besteht ein Zusammenwirken der im Plangebiet und außerhalb befindlichen Biotope und Landnutzungsarten sowie der anschließenden Siedlung.

Tabelle 4: Darstellung bestehender Wechselwirkungen im Plangebiet

Wirkfaktor ↓ Wirkt auf	Mensch	Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Abhängigkeit der Erholungseignung der Landschaft von Störungseignung und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen wirken sich positiv auf die Erholung und das Wohlbefinden aus	Boden als Grundlage für die Erzeugung von Nahrung.	Wasser als Lebensgrundlage mit besonderer Bedeutung für die menschliche Gesundheit.	Frisch- und Kaltluftversorgung	Erholung von attraktiver Landschaft abhängig	-
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Extensive Landnutzung führt zur Verbesserung des Gebietes als Lebensraum für Tiere.	Einfluss der Vegetation auf Tiere	Boden als Lebensraum	Einfluss Bodenwasserhaushalt auf die Vegetation, Wasser als Lebensgrundlage für Tiere	Einfluss auf den Lebensraum	Vernetzung von Lebensräumen	-
Boden	Bodenerosion durch Bewirtschaftung, Pestizideintrag, Düngung; Boden als Lagerort für Altlasten.	Boden als Lebensraum	-	Einfluss auf Bodenentstehung und Bodenwasserhaushalt	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief	-
Wasser	-	Vegetation erhöht Wasserspeicherfähigkeit des Bodens	Bedeutung für die Filtration von Schadstoffen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	-	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstung usw.)	-	-
Klima/Luft	Geringfügige Belastung durch verkehrsimmissionen	Wenig geneigte Wiesenflächen mit Kaltluftentstehung; Bäume als Filter für Luftstäube	Begrünte Flächen wirken ausgleichend auf das Mikroklima	Einfluss durch Verdunstung	-	Topographie beeinflusst Luftbewegung	-
Landschaft	Gestaltung durch Bebauung und Nutzung	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum für Natürlichkeit und Vielfalt	Fruchtbarer Boden als Landschaftselement	-	Klima beeinflusst Vegetation	-	-
Kultur-/ Sachgüter	-	Holzstadel als potenzielles Quartier für Tiere.	-	-	-	-	-

Eine Realisierung des Projektes führt zu einem Verlust an unbebautem Boden mit seinen vielfältigen Funktionen, zu einem Verlust bzw. einer Verringerung von naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Habitaten und somit einer Beeinträchtigung der ländlichen und kleinteiligen Landschaft.

3.2 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 5: Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Zunahme Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase - Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen durch den zusätzlichen LKW- und PKW-Verkehr sowie aus betrieblichen Prozessen	● ●
Pflanzen/ biolog. Vielfalt	- Verlust naturschutzfachlich mittel- bis hochwertiger Habitats (Gehölze, Streuobstwiese) für Pflanzen und die biolog. Vielfalt	●● bis ●●●
Tiere	- Beeinträchtigung potenzieller Brut- und Nahrungshabitats von Vögeln - Beeinträchtigung von potenziellen Nahrungshabitats und Quartieren von Fledermäusen	●● bis ●●● ●● bis ●●●
Boden	- (Teil-) Verlust natürlicher Bodenfunktionen im überbauten Bereich - Eingriffe in das Bodengefüge und in den Bodenhaushalt (v.a. Böschungsauffüllungen)	●● ● bis ●●
Wasser	- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	●
Klima/Luft	- Keine Beeinträchtigung der siedlungsrelevanten Kaltluftströmungen/ Luftaustausch durch die Bebauung	-
Landschaft	- Zunehmende Bebauung der freien Landschaft - Verlust von landschaftstypischen Gehölzstrukturen	●● ●●
Kultur- / Sachgüter	- keine	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: ●●● = hoch; ●● = mittel; ● = gering/ vorhanden; - = nicht zu erwarten

3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen mit dem Verlust von Böden durch Überbauung sowie den Verlust der Streuobstwiese und Teile des Gehölzbestandes. Weitere Auswirkungen sind die geringe Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie das Vorrücken der Siedlung in die freie Landschaft.

3.3.2 Entwicklung ohne Umsetzung der Planung

Ohne Umsetzung des Vorhabens würde die extensive Nutzung der Wiese fortgeführt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

4.1 Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

4.1.1 Emissionen

Bei Verwendung moderner Heiz- und Kühlanlagen sind Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen weitgehend zu vernachlässigen. Eine geringfügige Erhöhung der Belastung durch verkehrsbedingte Schadstoffe und Lärmemissionen ist zu erwarten.

4.1.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläran-

lage zugeleitet. Unbelastete Niederschlagswässer werden vor Ort schadlos versickert oder entsprechend zurückgehalten und gepuffert abgeleitet.

4.1.3 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) empfohlen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie durch regelmäßige Wartung der Baumaschinen ist jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung:

Schutz von Boden und Grundwasser

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

V2 Fachgerechter Umgang mit Altlasten

Maßnahme:

Alle Boden- und Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Durch einen begleitenden Gutachter ist auch sicherzustellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen entfernt werden.

Begründung:

Schutz von Boden und Grundwasser

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

4.3 Minimierungsmaßnahmen

M1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

Begründung:

Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

M2 Verwendung offener Beläge

Maßnahme:

Versickerungsfähige Beläge für nicht belastete Hof-, Weg- und Parkierungsflächen

Begründung:

Schutzgut Wasser: Reduktion des Oberflächenabflusses und Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Boden: Vergleichsweise geringere Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M3 Versickerung bzw. Retention anfallender NiederschlagswässerMaßnahme:

Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern im Plangebiet. Bei nicht geeignetem Untergrund Niederschlagswasserretention und gepufferte Abgabe an den Vorfluter bzw. die Kanalisation. Naturnahe Ausformung der Mulden und Oberbodenauftrag min. 30 cm, max. Einstauhöhe 40 cm.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Weitgehender Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung vor Ort.

Planungsrechtliche Sicherung:

Hinweis im Bebauungsplan

M4 Verwendung insektenschonender BeleuchtungMaßnahme:

Verwendung von LED- oder Natrium-Niederdruckdampfleuchten mit verringertem UV-Anteil, die das Licht bündeln und zielgerichtet auf die Verkehrsflächen lenken. Dimmen des Beleuchtungsniveaus um die Hälfte zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Reduktion des Verlustes von Insekten, Reduktion der nächtlichen Lichtbelastung für Tiere

Schutzgut Mensch: Reduktion der nächtlichen Lichtemissionen zur Sicherung des Wohlbefindens

Planungsrechtliche Sicherung:

Empfehlung bei Umsetzung der Maßnahmen

M5 DachbegrünungMaßnahme:

Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 10°. Substratauflage mind. 8 cm Stärke.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Tiere: Bei artenreicher Vegetation Lebensraumfunktionen

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M6 Erhalt der bestehenden GehölzstrukturenMaßnahme:

Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände gemäß Planzeichnung. Keine Lagerung von Materialien oder Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Gehölzbestände. Zulässig sind ausschließlich Pflegeeingriffe. Sofern Gehölze abgehen sind diese mit entsprechenden standortheimischen Arten der Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen. Dabei gelten die Regelungen von M 7 und M 8.

Begründung:

Schutzgut Boden: Aufwertung der Bodenfunktionen, Minimierung der Erosion Schutzgut

Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut Tiere: Lebensraumfunktionen

Schutzgut Landschaft: Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M7 Pflanzung von FeldgehölzenMaßnahme:

Auf der als Pflanzgebot (PFG) im Bebauungsplan dargestellten Fläche sind standortheimische Sträucher der Artenliste 1 in der Qualität Str 2xv, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Pflanzabstände 1 Strauch/ 2,5 m². Entwicklungspflege von 3 Jahren und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Pro 20 Sträucher ist ein standortheimischer Laubbaum der Artenliste 2 in der Qualität Hochstamm, 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Bindung der Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Begründung:

Schutzgut Boden: Aufwertung der Bodenfunktionen, Minimierung der Erosion Schutzgut
Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses
Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas
Schutzgut Tiere: Lebensraumfunktionen
Schutzgut Landschaft: Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M8 Pflanzung standortheimischer Laubbäume innerhalb der GrundstücksflächenMaßnahme:

Je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum der Artenliste 2 in der Qualität Hochstamm, 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Bindung der Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Begründung:

Schutzgut Boden: Aufwertung der Bodenfunktionen, Minimierung der Erosion Schutzgut
Wasser: Verringerung des Oberflächenabflusses
Schutzgut Klima: Verbesserung des Mikroklimas
Schutzgut Tiere: Habitatfunktion
Schutzgut Landschaft: Durchgrünung der Bauflächen

Planungsrechtliche Sicherung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche externe Kompensationsbedarf ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abzuleisten. Die entsprechenden Kompensationsflächen werden bis zum Entwurf des Bebauungsplans bestimmt.

5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

5.1 Berechnung des Eingriffsbedarfs zum vorliegenden Vorhaben

Die Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung wird nach der ÖkokontoVO des Ministeriums für Naturschutz, Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg durchgeführt.

Abbildung 1: Eingriffs-Ausgleichsmatrix Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bilanz Tiere und Pflanzen			Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn		
Bestand					
Biotop Nr.	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese extensiv	4 810	13	15	72 150
41.10	Feldgehölze	1 805	17	17	30 685
59.40	Fichtenbestand	435	14	14	6 090
43.11	Brombeergestrüpp	445	9	9	4 005
35.11, 35.30	Brennesselbestand, Staudenknöterich	10	8-12	10	100
45.10c	Obstbäume	3 St.	3 St. X 60 cm StU x 4 Biotoppunkte	4	720
45.10c	Obstbäume	17 St.	17 St. X 20 cm StammU x 4 Biotoppunkte	4	1 360
35.64	Gräserdominierte Ruderalvegetation	385	11	11	4 235
33.60, 33.70	Artenarmes Grünland (Streifen entlang K 7379)	180	6	6	1 080
60.10	Vollversiegelte Flächen	110	1	1	110
60.24	Feldweg unbefestigt	50	3	3	150
Summe		8.230			120.685
Planung					
Biotop Nr.	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bebaute Gewerbeflächen	6.310	1	1	6 310
60.60	Gartenflächen	700	6	6	4 200
41.10	Gehölze Erhalt	595	17	17	10 115
41.10	Gehölze Pflanzung	490	14	14	6 860
45.10a	Standorth. Laubbäume auf Grundstücksflächen	11 St.	11 St. X StammU 96 cm (nach 25 J.) x 8 Biotoppunkte	8	6 448
60.10	Vollversiegelte Straßenfläche	135	1	1	135
Summe		8.230			36.068
Bilanz Tiere und Pflanzen (= externer Kompensationsbedarf)					-84.617

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist durch das Vorhaben ein externer Kompensationsbedarf von **84.617 Biotoppunkten** erforderlich.

Abbildung 2: Eingriffs-Ausgleichsmatrix Schutzgut Boden

Bilanz Boden				Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn							
Bestand	Fläche m²	Bodenwerte vor Maßnahme			Planung	Bodenwerte nach Maßnahme			Differenz Wertstufe	Ökopunkte m²	Bilanzwert
Nutzung		AKWAS	KUPFLA	FIFU	Nutzung	AKWAS	KUPFLA	FIFU			
Wiesenflächen, Gehölzflächen	4.955	1	2	2	Vollversiegelte Gewerbeflächen, Zufahrt	0	0	0	1,66	6,66	33.000
Feldweg	50	1	1	1	Gewerbefläche	0	0	0	1	4	200
Wiesenfläche, Gehölzflächen	700	1	2	2	Gartenflächen	1	2	2	0	0	0
Gehölze Erhalt	595	1	2	2	Gehölze	1	2	2	0	0	0
Grasvegetation Brombeer- gestrüpp	490	1	2	2	Pflanzung Gehölze	1	2	2	0	0	0
Grasstreifen	180	1	2	2	Vollversiegelte Flächen	0	0	0	1,66	6,66	1.199
Altlastenfläche (Bebauung als GE)	1.260	0	0	0	Vollversiegelte Gewerbe- flächen	0	0	0	0	0	0
Summe	8.230										34.399

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist durch das Vorhaben ein externer Kompensationsbedarf von **34.399 Biotoppunkten** erforderlich.

5.3 Erforderliche externe Kompensation

Durch die geplante gewerbliche Neubebauung der Flurstücke Nrn. 521 und 522 ergibt sich hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von **119.016 Biotoppunkten**.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch geeignete Maßnahmen abgeleitet, die bis zum Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn" hin konzipiert werden.

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Blaustein erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben beabsichtigt, südlich des Ortsrands von Blaustein - Dietingen eine Gewerbebebauung herzustellen. Insgesamt soll das Plangebiet rund 8.230 m² umfassen. Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus einer extensiv genutzten Streuobstwiese und randlichen Gehölzstrukturen. Zudem sind ein Holzstadel, eine Holzhütte und ein unbefestigter Feldweg vorhanden.

Das Vorhaben verursacht erhebliche Umweltauswirkungen. Am erheblichsten stellen sich der Verlust der Streuobstwiese, von Gehölzstrukturen, die Beeinträchtigung der Landschaft sowie die Überbauung von Böden dar.

Die Streuobstwiese und die Gehölzstrukturen stellen Lebensräume mit einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung für Pflanzen, die Biologische Vielfalt und Tiere dar, deren Verlust als erheblich gewertet wird.

Das Vorrücken der Bebauung in den offenen Landschaftsraum und die baubedingte Rodung eines Teils der Gehölzstrukturen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des ländlichen und kleinteiligen Landschaftsbildes.

Die Überbauung der Böden und die baubedingten Veränderungen des Bodenhaushalts stellt ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Keine erheblichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie die Kultur- und Sachgüter.

Trotz der Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfordert das Vorhaben externe Kompensationsmaßnahmen, die zum Entwurf des Bebauungsplans hin festgelegt werden.

Anhang

ANHANG I: TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFFEN UND MASSNAHMEN SCHUTZGUT BODEN

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Plangebiet	(Teil-)Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung und Veränderung des Bodenhaushalts; Böden mit geringen bis mittleren Leistungsfähigkeiten der natürlichen Bodenfunktionen; Böden teils mit Altlasten verfüllt	Mittel (erheblich)	M1: Schutz des Oberbodens M2: Verwendung offener Beläge	Mittel (erheblich)	Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

SCHUTZGÜTER PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT UND TIERE

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Extensive Streuobstwiese	Verlust von naturschutzfachlich hochwertigen Habitaten	Mittel- Hoch (erheblich)	M4: Verwendung insekten-schonender Beleuchtung M5: Dachbegrünung M6: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M7: Pflanzung von Feldgehölzen M8: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen	Hoch (erheblich)	Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.
Gehölzstrukturen	Verlust von naturschutzfachlich mittel- bis hochwertigen Habitaten	Mittel - Hoch (erheblich)	M4: Verwendung insekten-schonender Beleuchtung M5: Dachbegrünung M6: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M7: Pflanzung von Feldgehölzen M8: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen	Mittel - Hoch (erheblich)	Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.
Tiere (v.a. Vögel und Fledermäuse)	Potenzieller Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten sowie von Quartieren	Gering - Hoch (nicht erheblich bis erheblich); Erheblichkeit richtet sich nach tatsächlichem Vorkommen	M4: Verwendung insekten-schonender Beleuchtung M6: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M7: Pflanzung von Feldgehölzen M8: Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen	Gering - Hoch (nicht erheblich bis erheblich)	Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgelegt.

SCHUTZGUT WASSER

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende vermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Grundwasserneubildung	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Überbauung	Gering (nicht erheblich)	M2: Verwendung offener Beläge M3: Versickerung bzw. Retention anfallender Niederschlagswasser	-	-

SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende vermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Wiesenflächen	Bebauung von Kaltluftentstehungsgebiete ohne besondere Siedlungsrelevanz	Gering (nicht erheblich)	-	-	-

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minimierungsmaßnahmen (M)	Verbleibende vermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Landschaft am südlichen Ortsrand von Dietingen	Bebauung der ehemals offenen Landschaft; Hinausschieben der Siedlungskanten in die freie Landschaft	Mittel (erheblich)	M4: Verwendung insekten-schonender Beleuchtung M6: Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen M7: Pflanzung von Feldgehölzen M8: Pflanzung von standort-tauglichen Laubbäumen auf den Grundstücksflächen	Gering (nicht erheblich)	-

ANHANG II: ARTENLISTEN**Artenliste 1:**

Qualität: Str 2xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Artenliste 2:

Qualität Höchstämme 3xv, Stamm U 14-16 cm. autochthones Pflanzgut, Bindung mittels Zweipflock. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde