



Große Kreisstadt

Stadt Laupheim

Amt für Stadtplanung
und Baurecht

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ in Laupheim



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 259)

Nachbarrechtsgesetz (NRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

VERFAHRENSVERMERKE

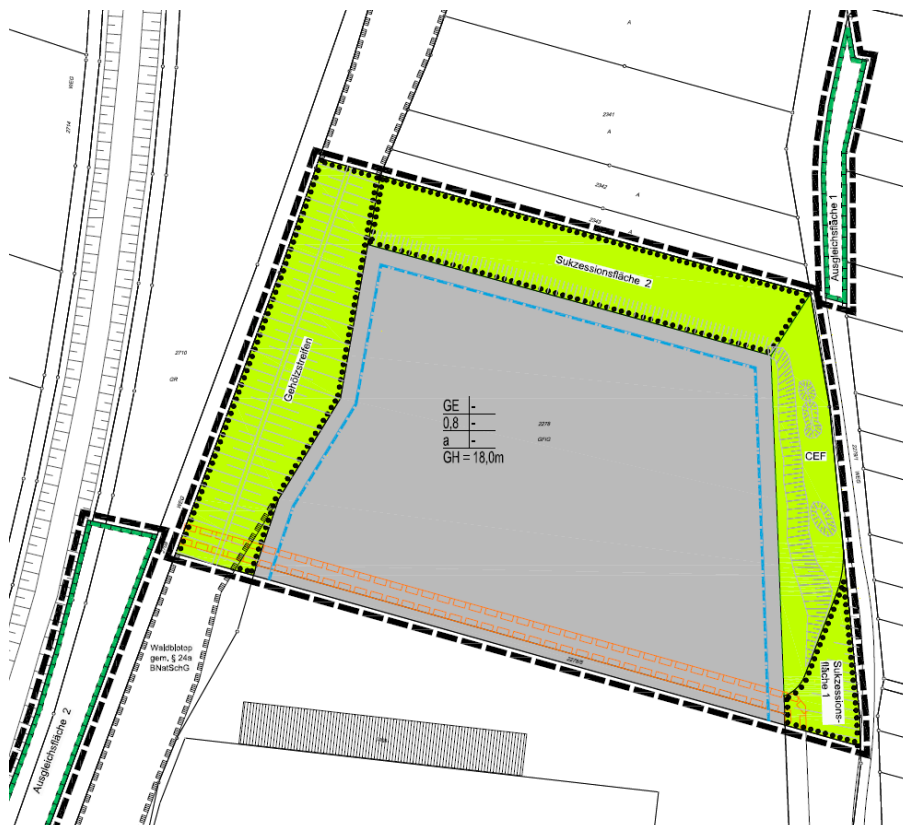
1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 24.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 24.06.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2019 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 bis zum 16.08.2019 gebeten.
5. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 11.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 19.11.2019 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2020 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 19.11.2019 bis zum 21.02.2020 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 28.09.2020 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2020 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den 19.11.2020

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 15.06.2020



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11.11.2019 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 15.06.2020 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.06.2020.

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 259)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.06.2020 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2019, dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 16.11.2020



.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 19.11.2020 in Kraft.

Laupheim, den 19.11.2020



.....
Oberbürgermeister
Gerold Rechle

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Im Planteil wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.

Die unter § 8 (3) genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,8).

1.2.2 Gebäudehöhe (GH) [§ 18 BauNVO]

Bei Flachdächern (FD) entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten: 18,00 m über EFH

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

1.3.1 abweichende Bauweise (a) [§ 22 (4) BauNVO]

Im Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

1.5 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Regenwasser-Rückhalteflächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden. Zusätzlich können auch Zisternen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwässer i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

1.6 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche 1“ und „Sukzessionsfläche 2“

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche 1“ und „Sukzessionsfläche 2“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Zudem ist für diese Fläche ein Pflanzerschutz (s. Ziffer 1.10) festgesetzt.

1.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Zudem ist für diese Fläche ein Pflanzerschutz (s. Ziffer 1.10) festgesetzt. Sollten im Hinblick auf die Verkehrssicherung Altholzbäume mit Höhlungen entfernt werden, sind ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) festzulegen.

1.6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „CEF“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „CEF“ wurde die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Erhalt der Lebensräume von Zauneidechsen und Kreuzkröten umgesetzt. Durch die geplante Abgrabung im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets wurde dies notwendig. Gemäß des Berichts zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich wurden entsprechend der jeweiligen Habitatansprüche Böschungen, Steinriegel, Totholzhaufen, Sandschüttungen, Laichgewässer (temporär wasserführend; Wasserhaltung mind. 21 Tage) und andere Strukturen hergestellt, sodass Versteckplätze, Winterquartiere, Eiablageplätze (grabfähiges Material) bzw. Laichgewässer in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Eine regelmäßige Pflege bzw. Instandhaltung der Fläche und den Strukturen für die Zauneidechse und Kreuzkröte sind zur Verbesserung bzw. zur Wiederherstellung ihrer Funktionalität erforderlich. Sie hat dauerhaft und gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu erfolgen.

Für die Bepflanzung der Fläche wird auf die Pflanzliste 3 verwiesen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.7.1 Ausgleichsfläche 1 (Feldgehölz)

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einem Teil des Flurstücks 2279/1. Es erfolgt die Anlage einer Feldhecke; heimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 werden in gruppenweiser Anordnung gepflanzt.

1.7.2 Ausgleichsfläche 2 (Magerwiese)

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Teilen der Flurstücke 2412, 2710 und 4715. Es erfolgt die Umwandlung einer Fettwiese in eine magere, artenreiche Mähwiese.

1.7.3 Ausgleichsfläche 3 (Feuchtwiese)

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstücks 1177 (Gemarkung Baustetten). Es erfolgt eine Umwandlung von Ackerland in eine Feuchtwiese mit unterschiedlichen Ausprägungen der Vernässung.

1.7.4 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.7.5 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.7.6 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Natriumniederdruckdampf- oder LED-Leuchtmittel mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig.

1.8 Leitungsrecht

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist ein Leitungsrecht für die Führung und Unterhaltung einer Entsorgungsleitung zu Gunsten der Stadt Laupheim festgesetzt. Die Leitung darf mit nichtunterkellerten Gebäuden überbaut werden, die Gebäudegründung darf die Leitung nicht gefährden.

1.9 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der gewerblichen Baufläche sind zehn hochstämmige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (ebenfalls gemäß Pflanzliste 1).

1.10 Pflanzerhaltung

[§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.11.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal $\pm 0,75$ m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe 500 m ü NN (Höhen im neuen System, DHHN12). Ausnahmen sind in Absprache mit der unteren Baurechtsbehörde zulässig.

1.12 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

2.1.1 Pflanzliste 1 (Pflanzgebot)

Bäume II. Ordnung für nicht überbaute Flächen;
empfohlene Pflanzgröße: Hochstämme 12-14

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
o.ä.	

2.1.2 Pflanzliste 2

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100 – 150

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	Gemeine Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Pyrus communis	Wildbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.1.3 Pflanzliste 3 (CEF-Maßnahme und Ausgleichsfläche 1)

Sträucher an östlicher Böschungskante und nordöstlich des Plangebiets entlang des Weges
Empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100 – 150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern, Löss und Auenlehm. Das Plangebiet liegt innerhalb einer stillgelegten Rohstoffabbaufläche, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Löss ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

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

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.7 Bauschutzbereich Flughafen Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.8 Parkhaus

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Stellplätze wird der Bau eines Parkhauses empfohlen.

2.9 Ökologische Baubegleitung

Um eine qualifizierte Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen, ist eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro mit entsprechender Expertise erforderlich.

2.10 Waldbiotop

Nach Möglichkeit ist mit Gebäuden ein Mindestabstand von 20 m zum Waldbiotop einzuhalten. Bei Gebäuden, die diesen Abstand unterschreiten, sollte die Gefährdung durch den Baumbestand durch bauliche Maßnahmen in diesem Bereich der Gebäude konstruktiv aufgefangen werden.

2.11 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2012. Abgekürzt „DHHN2012“ (Angaben im m über Normal Null).

2.12 Sonstige nachrichtliche Übernahmen

Waldbiotop

Nr. 277254261042 (Waldstreifen N Laupheim)

Fläche für CEF-Maßnahme

Die Fläche für die CEF- Maßnahme wurde 2018 angelegt.

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 11.11.2019 und dem textlichen Teil vom 15.06.2020. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.06.2020.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 259)
- Nachbarrechtsgesetz (NRG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.06.2020 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2019, dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 16.11.2020



.....
Oberbürgermeister Gerold Rechle

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 19.11.2020 in Kraft.

Laupheim, den 19.11.2020



.....
Oberbürgermeister Gerold Rechle

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Haupt- und Nebengebäude

Folgende Dachformen, Dachneigungen und sonstige Anforderungen an die Dächer sind innerhalb des Plangebiets für die Hauptgebäude festgesetzt.

Dachform	Dachneigung	Sonstige Festsetzungen
Flachdach (FD)	0° - 8°	Flachdächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen an der Gebäudefassade angebracht sein.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen (siehe hierzu Pflanzliste 2).

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 500 m ü NN (Höhen im neuen System, DHHN12) zulässig.

Die Grünfläche „Sukzessionsfläche 2“ im Norden darf zur Herstellung einer geeigneten Böschung genutzt werden.

3.5 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG). Einfriedungen (lebend, geschlossen oder offen) dürfen nur außerhalb der privaten Grünflächen erstellt werden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig.

3.6 Versorgungsleitungen

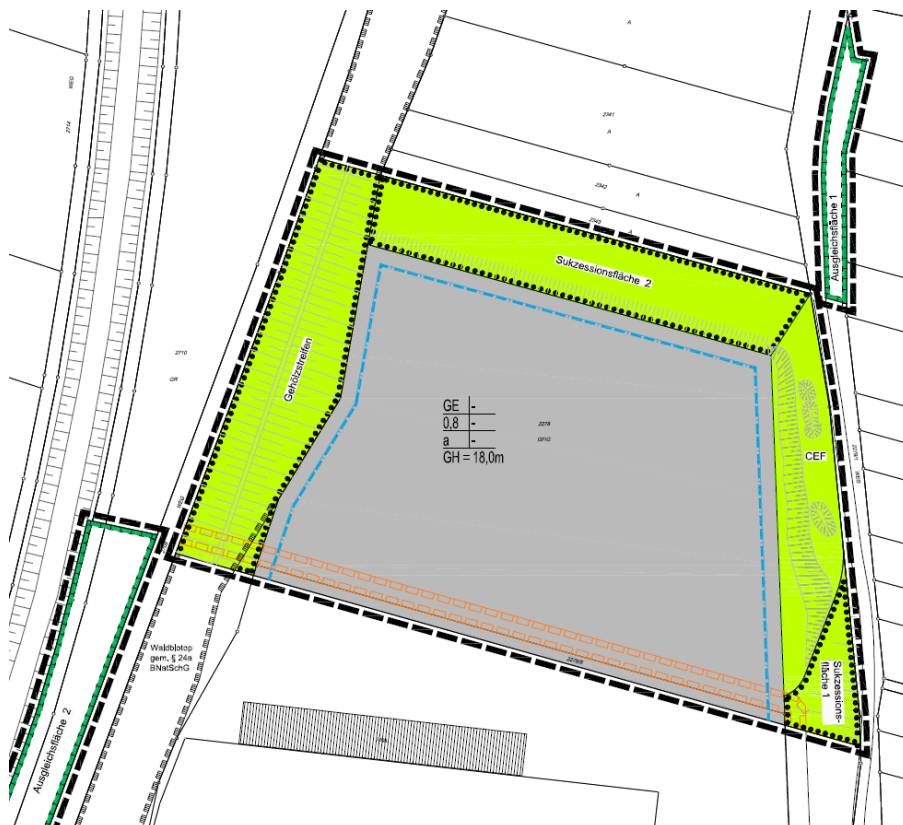
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 15.06.2020



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Die Firma Kässbohrer Geländefahrzeug AG benötigt an ihrem Betriebsstandort Erweiterungsflächen. Diese liegen nördlich des bestehenden Firmengeländes und des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim Mitte“. Im Plangebiet wird voraussichtlich ein weiteres Fabrikgebäude entstehen, in welchem zukünftig die Produktion und Logistik der Ketten stattfinden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Erweiterungsfläche und einen Teil des bestehenden Bebauungsplans, der im Rahmen der Änderung überplant wird. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse sowie Anforderungen der Firma an den Standort und bringt sie mit angemessenem Planungsrecht in Einklang. So erhält die Firma für die nächsten Jahre und Entwicklungsschritte Planungssicherheit.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Der Landesentwicklungsplan formuliert für das Mittelzentrum Laupheim folgende Ziele und Grundsätze:

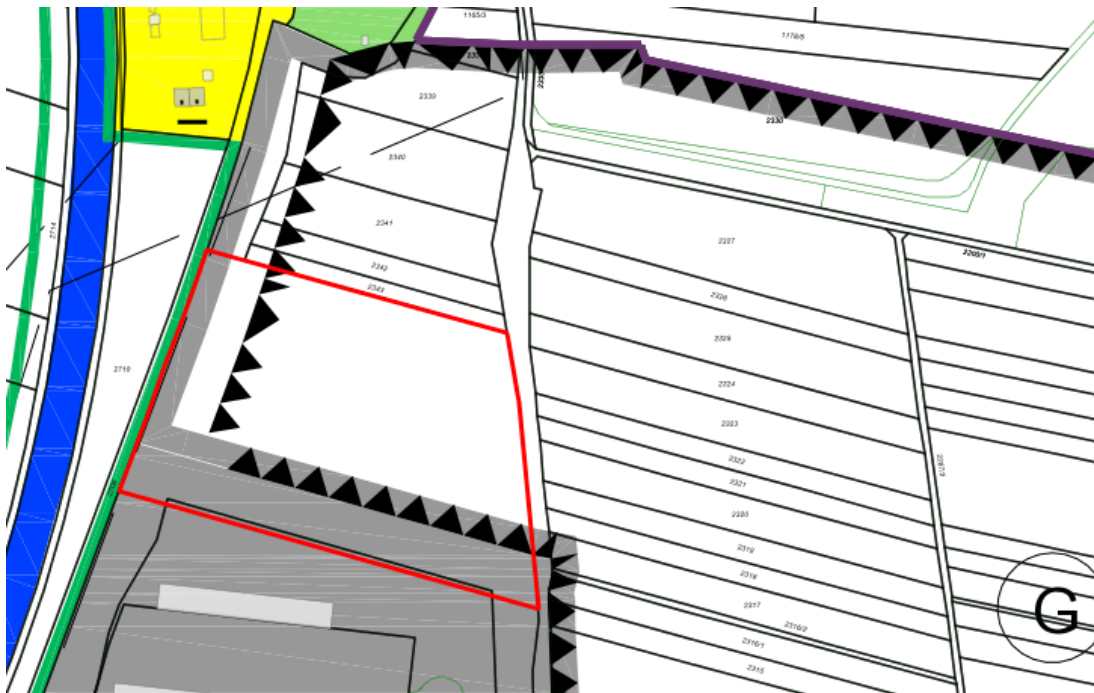
- *Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*
- *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*
- *Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.*
- *In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.*

Im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller (1987) wird Laupheim als Mittelzentrum im strukturschwachen Raum festgelegt. In Bezug auf die gewerbliche Wirtschaft legt der Regionalplan folgende Leitsätze fest:

- Im Mittelbereich Laupheim soll auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.*

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte Erweiterung Nord“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Dieser stellt das Plangebiet als zukünftige Gewerbefläche und als Fläche für den Kiesabbau dar, sodass die Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht.



Auszug auf dem FNP 2015

4.2.3 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim Mitte“ und überplant einen Teilbereich. Dieser weist an der nördlichen Grenze eine private Grünfläche aus. In der Begründung zum Bebauungsplan ist vorgesehen, die jetzt begrünten Randzonen bei einer Erweiterung der gewerblichen Flächen in Grünzüge innerhalb des Gewerbegebietes umzuwandeln. Aufgrund von innerbetrieblichen Abläufen ist dies an dieser Stelle leider nicht möglich, sodass die Grünfläche verschoben und sich im Norden des neuen Bebauungsplans wiederfinden wird.

4.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben für die Fläche liegen nicht vor. Bisher ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu bewerten (Außenbereich).

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Laupheims zwischen dem bestehenden Firmengelände der Kässbohrer Geländefahrzeug AG und der Laupheimer Kläranlage. Westlich fließt die Rottum. Eingefasst wird die Erweiterungsfläche im Norden und Westen durch Baumbestände und Feldgehölze.



Luftbild des Plangebiets

Bisher ist der größte Teil des Plangebietes eine aufgeschüttete Fläche, die wesentlich höher liegt als das übrige Gelände der Firma. Die Fläche wird daher abgegraben und auf das gleiche Niveau gebracht. Somit entsteht eine ebene Fläche auf ca. 500 m ü NN.

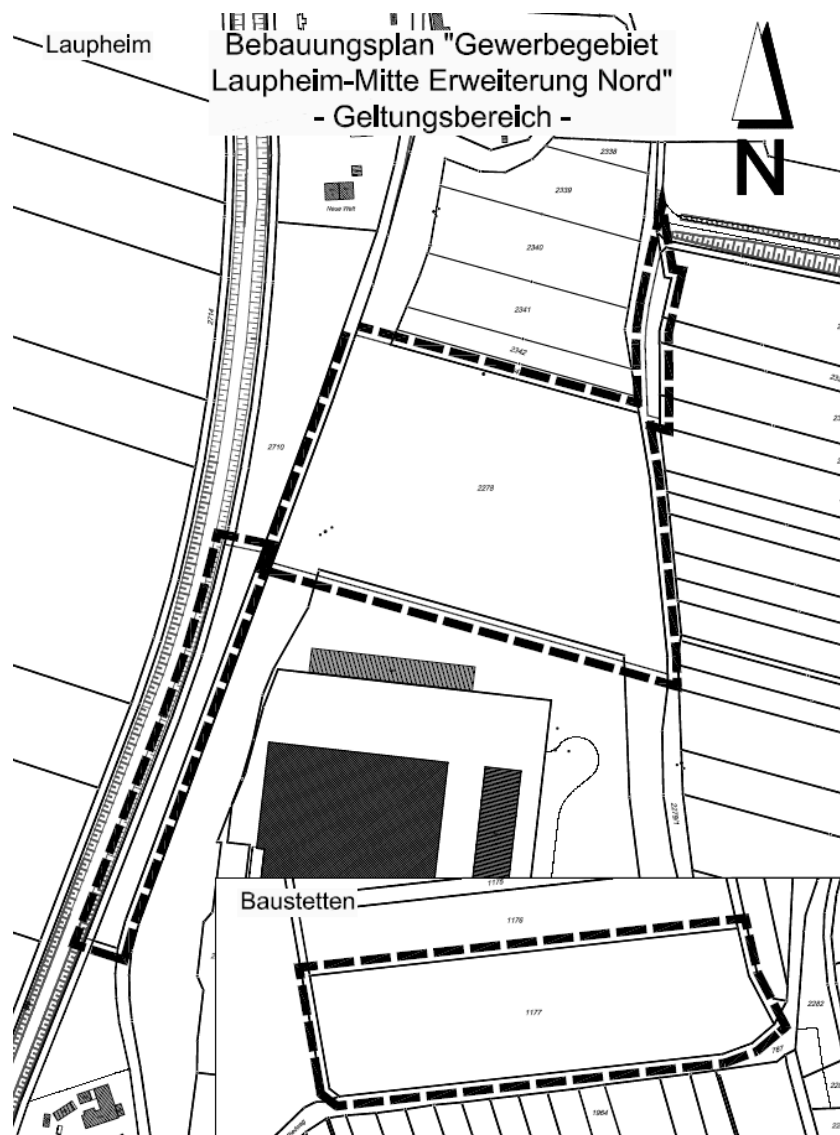
4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst sowohl das Plangebiet als auch die zugehörigen externen Ausgleichsflächen, die für die Umsetzung des Bebauungsplans notwendig sind. Er beinhaltet folgende Flurstücke:

- Gemarkung Laupheim: Teilfläche 2278, Teilfläche 2278/5, Teilfläche 2279/1 (Weg), Teilfläche 2412, Teilfläche 2710 und Teilfläche 4715
- Gemarkung Baustetten: Flst. 1177

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,88 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch das bestehende Gelände der Firma Kässbohrer,
- im Norden durch ein Feldgehölz und das angrenzende Flurstück 2343,
- im Westen durch den von Norden nach Süden verlaufenen Weg (Zufahrt zur Kläranlage, Flurstück 2708)
- im Osten durch den bestehenden Feldweg.



Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets benötigt, welche ebenfalls Teil des Geltungsbereichs sind. Diese befinden sich auf der Gemarkung Laupheim süd-westlich vom Plangebiet auf den Flurstücken 2412 (Teilfläche), 2710 (Teilfläche) sowie 4715 (Teilfläche), und nord-östlich auf dem Flurstück 2279/1 (Teilfläche). Auf der Gemarkung Baustetten wurde auf Flurstück 1177 ein Ausgleich geschaffen. Die externen Ausgleichsflächen haben zusammen eine Größe von rund 2,32 ha, sodass der Geltungsbereich insgesamt 5,2 ha umfasst.

4.3.3 Bestandssituation

Der Kiesabbau hat in dem Bereich bereits stattgefunden und das Gelände wurde anschließend wieder aufgefüllt. Im Laufe der Jahre hat sich auf dieser Fläche eine Sukzessionsfläche gebildet, die überwiegend mit Pappeln und grasigen Bereichen bewachsen ist. Im Norden trennt ein Feldgehölzstreifen die ehemalige Abbaufäche von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, im Süden bildet eine steile Böschung den Übergang zum Betriebsgelände mit lückigem bis dichtem Bewuchs. Im Westen wird die Fläche durch einen Wall mit dem Waldbiotop „Waldstreifen N Laupheim“ begrenzt.

Da die Firma Kässbohrer die Fläche bebauen wird, wird die Fläche dem Niveau des Firmenstandorts angepasst. Der Wall im Westen mit Waldbiotop wird natürlich erhalten und der im Rahmen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geschaffene Böschungsbereich (Private Grünfläche „CEF“) begrenzt das Baugrundstück Richtung Osten. Im Norden wird durch die Abgrabungen eine neue Böschung entstehen.

4.3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über das Firmengelände erschlossen. Über die Kässbohrerstraße gelangt der Verkehr auf die südlich gelegene Ehinger Straße bzw. auf die Anschlussstelle Laupheim Mitte der B30.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.7 Immissionen

Das Plangebiet rückt an die nördlich gelegene Kläranlage der Stadt Laupheim heran. Eine Grobabschätzung der Geruchsmissionen wurde mit dem Programm „GERDA IV“ durch das Landratsamt vorgenommen. Die Abschätzung im Einfachstverfahren für die Kategorie von Kläranlagen mit 50.000 Einwohnergleichwerten, hat ergeben, dass der Immissionswert der Geruchsmissionsrichtlinie von 0,15 in Gewerbegebieten im Plangebiet deutlich unterschritten wird. Somit kann eine Geruchsbelastung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die unter § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Nutzungen gem. § 8 BauNVO	allgemein zulässig	ausnahmsweise	unzulässig
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		
Tankstellen	X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind			X ¹
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke			X ¹
Vergnügungsstätten			X ¹

¹ gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim Mitte“. Die Bebauungsstruktur wird somit aufgenommen und weiter geführt. Für die Firma Kässbohrer ist eine optimale Flächenausnutzung wichtig, sodass die höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt wird. Auch die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht ausreichend Ausdehnung in die Höhe.

Die abweichende Bauweise sieht eine offene Bauweise vor, wobei die Gebäudelänge nicht begrenzt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Es entsteht durch das großzügige Baufenster ausreichend zu bebauende Fläche, sodass bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig sind. Unterstützt wird dieses Ziel durch die direkt angrenzenden privaten Grünflächen.

4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ehinger Straße. Davon zweigt die Kässbohrerstraße ab, die im weiteren Verlauf als Sackgasse auf dem Kässbohrer Gelände endet und als Privatstraße in Firmenbesitz ist. Da die Erweiterungsfläche allein der Firma Kässbohrer dient, erfolgt die Erschließung des Plangebiets über das Firmengelände. Verkehrswege und Zufahrten zu den Hallen können somit frei innerhalb des Baufensters, mit Rücksicht auf die Grundflächenzahl geplant werden. Stellplätze sollten ab einer gewissen Anzahl zukünftig in Parkhäusern untergebracht werden, sodass sich ein Hinweis dazu im Bebauungsplan wieder findet. Die privaten Grünflächen sind über den Wirtschaftsweg im Osten des Plangebiets zu erreichen.

4.4.4 Natur und Umwelt

Durch den Bebauungsplan wächst das Gewerbegebiet nach Norden in die freie Landschaft. Um das Plangebiet trotzdem in das Landschaftsbild zu integrieren, wurden im Osten, Westen und Norden private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Funktionen festgesetzt.

Diese Flächen befinden sich in städtischem Besitz. Im Westen wird die Grünfläche „Gehölzstreifen“ mit einem Pflanzerverhalt festgesetzt. Im Norden und im Südosten „Sukzessionsflächen“ mit einem Pflanzerverhalt sowie die Grünfläche „CEF“. Sie dienen der Eingrünung der Bauflächen, dem Erhalt der vorhandenen Bepflanzung und schaffen einen Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche „CEF“ wurde 2018 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hergestellt, um für Reptilien und Amphibien, die im Baufeld vorkommen und von dort vergrämt werden müssen, neue Lebensräume zu schaffen.

4.4.5 Umweltbericht und Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichts wurden das Vorhaben, die Ausgangssituation der Umwelt sowie die zu erwartenden ökologischen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und abgeschätzt. Zudem erfolgte eine Bewertung der zu erwartenden Folgewirkungen. Alle Phasen der Umweltprüfung beziehen sich auf die Schutzgüter „Bevölkerung und menschliche Gesundheit“, „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“, „Fläche und Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Das Vorhaben wirkt sich insbesondere auf das Schutzgut „Fläche und Boden“ sowie „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ aus. Für die übrigen Schutzgüter ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Grundsätzlich wird bei Inanspruchnahme von Boden (Bodenverlust, Bodenversiegelung) die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als hoch eingestuft, da die Bodenfunktionen gem. § 1 BodSchG verloren gehen. Durch den vorangegangenen Kiesabbau haben die Böden bereits wesentliche Funktionen verloren. Somit sind im Plangebiet lediglich Böden mit geringem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen betroffen. Neben dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), sieht die Planung auch Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen vor (z.B. Dachbegrünung, Oberbodenauftrag). Somit muss insgesamt mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht gerechnet werden.

Der Vegetationsbestand wird im Bereich der geplanten Bebauung komplett entfernt. Auch nach Beendigung der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen werden im Bereich der versiegelten Flächen künftig die Biotopfunktionen ganz entfallen. Hiervon sind im Plangebiet insbesondere Rohbodenbiotope und Sukzessionsflächen betroffen, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Durch das Vorkommen von streng geschützten Arten, wie z. B. Kreuzkröte und Zauneidechse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten. Diese wurden bereits in 2018 durchgeführt. Zusätzlich sind zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe durchzuführen und zu beachten

(siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Zur Begründung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes, werden Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt muss somit mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht gerechnet werden.

Neben dem Umweltbericht wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in welchem die Erfassung der vorkommenden Arten abgearbeitet wurde und die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen detailliert beschrieben ist.

Trotz der angestrebten Vermeidung, weitgehender Minimierung und Kompensation im Plangebiet kann nicht durch die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden, sodass externe Ausgleichsflächen zum Geltungsbereich hinzukommen. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 2279/1, 2412, 2710 und 4715 (Gemarkung Laupheim) und um das Flurstück 1177 (Gemarkung Baustetten). Durch die Planung entsteht ein Defizit von 342.632 Ökopunkten.

Ausgleichsfläche 1

Die Ausgleichsfläche wird auf einem Teil des Flurstücks 2279/1 hergestellt. Die Saumstruktur zu den angrenzenden Ackerflächen mit einzelnen Gehölzen soll in eine Feldhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen umgewandelt werden. Durch diese Maßnahme werden 3.200 Ökopunkte generiert.

Ausgleichsfläche 2

Die Ausgleichsfläche wird auf Teilen der Flurstücke 2412, 2710 und 4715 hergestellt. Zwischen der Rottum und einem Weg wird eine Fettwiese in eine magere, artenreiche Mähwiese umgewandelt. Durch diese Maßnahme werden 41.400 Ökopunkte generiert.

Ausgleichsfläche 3

Auf dem Flurstück 1177 wird das intensiv genutzte Ackerland in eine extensiv genutzte Mähwiese / Feuchtwiese umgewandelt. Im Anschluss an das Osterried entsteht so eine Fläche zur Wiederansiedlung von ortsheimischen Tieren, Insekten und Pflanzen. Durch diese Maßnahme werden 299.800 Ökopunkte generiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan unter Beachtung und Einhaltung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Süden des Plangebiets wird das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Laupheim aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Kaufvertrag mit der Firma Kässbohrer ist die Überbauung des Leitungsrechts entsprechend geregelt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück mit Hilfe geeigneter Systeme zu versickern, auch der Bau von Zisternen ist möglich. Zusätzlich ist eine Begründung der Dachflächen vorgesehen, die Niederschlagswasser puffert und auch verdunsten lässt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird das Geländeniveau im Bereich des Firmengeländes angenommen, da die Fläche niveaugleich abgetragen wird, um eine ebene Fläche zu erhalten. Der Bezugspunkt wurde bei

500 m ü NN festgesetzt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal $\pm 0,75$ m über dieser Höhe liegen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen. Für die Gebäude werden hauptsächlich Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen, um eine einheitliche Dachlandschaft am Siedlungsrand sicherzustellen.

4.5.1 Dächer

Es sind lediglich Flachdächer im Plangebiet zulässig. Die bestehenden Gebäude der umliegenden Grundstücke weisen bereits diese Dachform auf. Die Flachdächer sind extensiv mit einer Substratschicht vom min. 12. cm zu begrünen. Die Dachbegrünung wirkt sich mikroklimatisch positiv aus, dient der Regenwasserrückhaltung und leistet durch eine entsprechende Bepflanzung einen Beitrag zur Biodiversität. Die Dachbegrünung dient zudem als Ausgleichsmaßnahme, sodass ausschließlich diese Form der Dachgestaltung zulässig ist. Die Energiegewinnung ist trotzdem möglich, beispielsweise durch Solarpaneele an der Fassade.

4.5.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur der Stätte der Leistung dienen. Um der Firma eine gewisse Fernwirkung zu ermöglichen ist die Ansichtsfläche nicht festgesetzt. Die Werbeanlage muss an der Gebäudefassade angebracht sein. Pylone sind somit ausgeschlossen.

4.5.3 Einfriedungen

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. Diese sind allerdings nur außerhalb der privaten Grünflächen zulässig. In Bezug auf die Höhenentwicklung sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Auf Ausführungen, wie z. B. Stacheldraht oder Stromzäune, ist bei allen Einfriedungen zu verzichten, um Verletzungen von Mensch und Tier auszuschließen. Lebende Einfriedungen, wie Hecken oder Sträucher, sind zulässig. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (bspw. Thujenhecken sind dadurch ausgeschlossen). Diese Regelung stellt wiederum einen Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Biodiversität dar und schützt in diesem Zusammenhang auch die heimischen und standortgerechten Arten.

4.6 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Geltungsbereich	52.048	100
Gewerbegebiet	18.658	35,8
Private Grünflächen	10.182	19,6
Ausgleichsflächen	23.203	44,6

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.