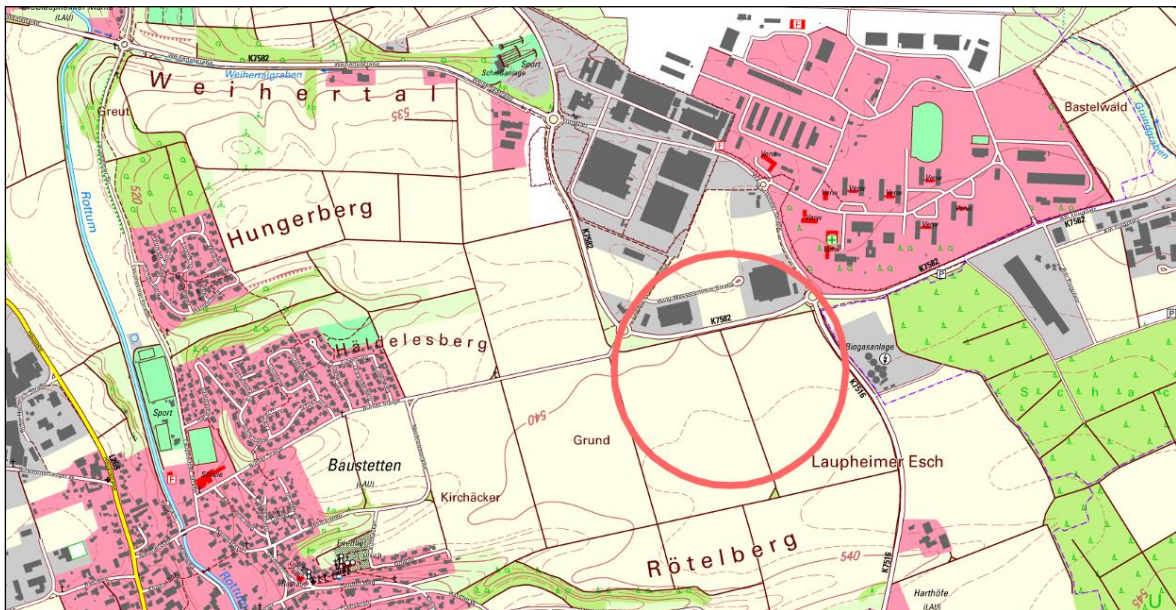


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ in Baustetten



Inhalt

- Satzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, schalltechnischer Untersuchung und Geruchsimmissionsprognose

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 22.07.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2019 bzw. 04.07.2019 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2019 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2019 bzw. 04.07.2019 bis zum 06.09.2019 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 05.02.2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 17.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 04.01.2024 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 27.03.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2024 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 04.01.2024 bis zum 27.03.2024 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 03.06.2024 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.05.2024 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den 24.06.2024



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ in Baustetten

Textteil

In der Fassung vom 16.05.2024



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-Ost II“ in öffentlicher Sitzung am 03.06.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 16.05.2024 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 16.05.2024 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.05.2024.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.05.2024 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 16.05.2024, dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.06.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 19.06.2024



Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 24.06.2024 in Kraft.

Laupheim, den 24.06.2024




.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

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 im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente

| | |
|--|--|
| Augenoptik | Bekleidung (ohne Sportbekleidung) |
| Bettwaren / Matratzen | (Schnitt-)Blumen |
| Bücher | Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände |
| Elektrokleingeräte | Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz |
| Glas / Porzellan / Keramik | Haushaltswaren (Hausrat) |
| Kinderwagen | Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | Musikinstrumente und Musikalien |
| Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) | Papier / Büroartikel / Schreibwaren |
| Schuhe, Lederwaren | Spielwaren und Bastelbedarf |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) | Teppiche (Einzelware) |
| Uhren / Schmuck | Waffen / Jagdbedarf / Angeln |
| Zeitungen / Zeitschriften | |

nahversorgungsrelevante Sortimente

| | |
|---|---|
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Parfümeriewaren) | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und „großteilige“ Getränke) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | |

1.1.2 Höchstzulässige Emissionskontingente auf Kontingentierungsflächen

[§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO]

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0823-8501/14 vom 15.08.2023 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Einteilung der Kontingentierungsflächen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} und $L_{EK (red.)}$ gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche (TF) | Emissionskontingente tags | | Emissionskontingente nachts | |
|-----------------|---|---|---|---|
| | $L_{EK (red.)}$, tags Gebiete Kaserne und Hungerberg / Eibenweg in dB(A) | L_{EK} , tags Übrige Gebiete in dB(A) | $L_{EK (red.)}$, nachts Gebiete Kaserne und Hungerberg / Eibenweg in dB(A) | L_{EK} , nachts Übrige Gebiete in dB(A) |
| TF 1 | 65 | 68 | 50 | 53 |
| TF 2 | 63 | 68 | 48 | 53 |
| TF 3 | 61 | 65 | 47 | 50 |
| TF 4 | 64 | 65 | 47 | 50 |
| TF 5 | 66 | 68 | 50 | 53 |
| TF 6 | 67 | 68 | 50 | 53 |
| TF 7 | 65 | 68 | 48 | 52 |

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen.

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente oder der Zulässigkeit der verursachten Geräuschimmissionen gemäß TA Lärm erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde.

Weitere Hinweise zum Umgang mit vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen sind unter Ziff. 2.11 enthalten.

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 im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,8).

Grünflächen und sonstige Flächen, die keine Bauflächen sind, bleiben gem. § 19 (3) BauNVO in der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche unberücksichtigt.

Eine weitere Überschreitung i. S. d. § 19 (4) S. 2 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (Oberkante OK bzw. Firsthöhe FH)

Bei Flachdächern (FD) entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Außenwand (OK).

Bei geneigten Dächern entspricht die Gebäudehöhe dem Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (FH).

Die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten: 12,00 m über EFH

Die Gebäudehöhe kann mit Zustimmung der Bundeswehr ausnahmsweise auf 18,00 m über EFH erhöht werden. Ggf. sind weitere Auflagen, z. B. zur Gestaltung der Fassade oder zur Gebäudestellung, zu beachten.

Ausnahmsweise kann die Oberkante bzw. Firsthöhe durch technisch bedingte Anlagen (Aufzugüberfahrt, Dachausstieg, usw.) überschritten werden. Der Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim (570 müNN) ist hierbei zu beachten.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

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

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf 50,00 m überschreiten (jegliche Richtung).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie Ein- und Ausfahrten auf einer max. Breite von 8,00 m pro Betrieb. Bei Betriebsgrundstücken mit einer Grundstücksfläche über 10.000 m² können in Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde weitere Zufahrten zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Feuerwehrumfahrungen außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, wenn diese in einer bodenschonenden Art und Weise, wie z. B. mit Rasengittersteinen, ausgeführt werden.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.5.1 Sichtdreiecke

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine maximale Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtige Verkehrsteilnehmende, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.5.2 Wendeanlagen

An den Wendeanlagen befinden sich von Bebauung freizuhaltende Flächen, die den Überhängen der Bemessungsfahrzeuge entsprechen. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig.

1.5.3 Bauverbot entlang überörtlicher Straßen

Entlang der Kreisstraßen K7516 und K7582 besteht nach § 22 StrG eine 15 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

1.5.4 Achtungsabstände von Störfallbetrieben

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein Störfallbetrieb (Biogasanlage). Hiervon gehen Achtungsabstände zur Vermeidung von schweren Unfällen aus. Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen

[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind neben den notwendigen verkehrstechnischen Anlagen auch Anlagen für die Gestaltung des Straßenraums und Anlagen, die der Versorgung des Gebiets (z. B. mit Strom) dienen, allgemein zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

[§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB]

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen „Regenversickerungsbecken“ und „Elektrizität“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind alle Anlagen zulässig, die für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb eines Regenversickerungsbeckens notwendig sind. Außerdem sind Anlagen, die zur technischen Versorgung des Gebiets notwendig sind (z. B. Trafostationen), zulässig.

1.8 Grünflächen

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Die öffentlichen Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Ortsrandeingrünung“ und „Parkanlage“ festgesetzt.

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Sie sind entsprechend der Pflanzgebote gem. Ziff. 1.12 zu begrünen.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind Anlagen für das Sammeln, Leiten und Versickerung von nicht behandlungsdürftigem Regenwasser zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Anlagen für die Steigerung der Aufenthaltsqualität (z. B. Sitzgelegenheiten) zulässig.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.9.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M1i: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 - 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 - 30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100). Die Dachneigung beträgt optimalerweise mind. 2 - 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (siehe Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Optional können zur Erhöhung der Biodiversität der Flora und Fauna (insbesondere Wildbienen, Käfer/Laufkäfer, Spinnen, aber auch Bodenlebewesen wie Regenwürmer, Asseln, Schnecken und Wirbeltiere wie Vögel) auf 20 - 30 % der Dachfläche gleichmäßig

verteilt Biodiversitätsbausteine aufgebracht werden. Dies sind beispielsweise Sandinseln, Totholzhäufen, Bereiche mit steinigem Material und Substratanhäufungen, die auch mit geeigneten Stauden bepflanzt werden können. Nisthilfen für Insekten können ebenfalls integriert werden. Windgefährdete Objekte sind entsprechend zu sichern. Aufgrund der ungleichen Substratverteilung können nach Regenereignissen temporäre Pfützen entstehen.

Insgesamt stehen 88.822 m² überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zur Verfügung, dabei ist der Bestand bereits abgezogen. Hiervon dürfen 80 % bebaut werden (GRZ 0,8). Dies entspricht 71.058 m². Es wird davon ausgegangen, dass hiervon mindestens 55 % mit zu begrünenden Gebäuden bebaut werden, also 39.082 m². Hiervon 80 % entspricht einer Fläche von 31.265 m².

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrüneten Dachflächen durch die Stadt Laupheim im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 39.082 m² der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

Maßnahme M2i: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets wird naturnah angelegt. Die sickerfähige Beckensohle wird mit Schilfbewuchs angelegt. Im Böschungsbereich ist die Ansaat einer artenreichen Ufermischung vorgesehen. Der Schilfbereich ist als wechselfeucht zu beschreiben. Entlang der Böschungsoberkante wird ein Schotterrasen angelegt, der mit einer Saatgutmischung für trocken-magere Biotope angesät wird. Randlich werden verschiedene Strukturelemente, wie Totholz oder Steinschüttungen aufgebracht. Im weiteren Umfeld ist die Ansaat einer artenreichen Fettwiese geplant. Im Osten, zwischen Zaun und Schotterrasen, ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen (siehe Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). Diese soll auch als Bruthabitat für die Goldammer dienen. Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Kleintiergängige Einfriedungen sind zulässig. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Maßnahme M3i: Streuobstwiese

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstbaumwiese mit einer Saatgutmischung für eine artenreiche Fettwiese anzusäen. Hierzu ist die ehemalige Ackerfläche für die Ansaat vorzubereiten, einzuebnen und zu planieren. Es sind standortgerechte, heimische Obstbaumhochstämme in einem Raster von 10 x 15 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mit einem Wühlmaus- und Verbisschutz auszustatten. Der Stamm ist mit einem Verdunstungsschutzanstrich zu versehen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

Ausnahmsweise darf innerhalb der Fläche eine bauliche Anlage ohne Aufenthaltsräume (max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt), z. B. für die Lagerung von Pflegeutensilien, errichtet werden.

1.9.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M4e: Anlage einer Schwarz- oder Blühbrache (CEF-Maßnahme Offenlandbrüter)

Für die Feldlerche und Wiesen-Schafstelze werden auf den Flurstücken 4789 und 4792 der Gemarkung Laupheim sowie auf Flurstück 460/2 der Gemarkung Baustetten Ausgleichsflächen angelegt. Insgesamt umfassen diese Flächen 8.600 m² ohne Meideabstände und 15.605 m² mit eingerechneten Meideabständen, die ein Nahrungshabitat darstellen. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim.

Aufgrund des guten Erfolgs der Schwarzbrache zur Brutförderung von Offenlandbrütern, wird auf mindestens 50 % der Flächen die Anlage einer Schwarzbrache vorgeschlagen. Die Flächen werden der Selbstbegrünung überlassen.

Auf dem Teil der Flächen, die im Meidebereich liegen und in Zwischenbereichen ist die Anlage einer Buntbrache sinnvoll. Hierzu muss vor Umsetzung der Bebauung eine Saatgutmischung eingesät werden (z. B. „Blühstreifen für Feldlerchen niedrig“ Rezepturnr. 143275 von Hersteller Rieger & Hoffmann oder Vergleichbares). Es ist darauf zu achten, dass die Einsaat insgesamt sehr lückig ist und dass somit Brutmöglichkeiten entstehen. Die Mahd ist jährlich, in Abschnitten, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Nach fünf bis sechs Jahren ist die Buntbrache wieder neu einzusäen. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Monitoring belegt. Der Bericht wird der UNB regelmäßig vorgelegt und die Pflege der Ausgleichsflächen wird gegebenenfalls angepasst.

Die Maßnahme muss vor dem Baubeginn umgesetzt und der Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme der UNB vorgelegt werden.

Maßnahme M5e: Anlage einer Streuobstwiese auf Flurstück 4726/2 und 4727 der Gemarkung Laupheim (Ökokontomaßnahme 139)

Auf einer nordexponierten Intensivwiese wird auf insgesamt 6.107 m² eine Streuobstwiese angelegt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim. Durch die ökologische Aufwertung werden 79.391 Ökopunkte generiert.

Das verbleibende Defizit wird von der Ökokontofläche 83 (Aufforstung Mischwald Flurstück 474 und 475 in Obersulmetingen und Flurstück 823 in Untersulmetingen) abgebucht.

1.9.3 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.

1.9.4 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.

1.9.5 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin (warmweiß) zulässig, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil möglichst gering ist. Es sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zulässig. Leuchtmittel dürfen nicht aus dem Lampenkörper herausragen.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Im Planteil ist ein Leitungsrecht für die Führung und Unterhaltung einer Hauptwasserleitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Iller-Risstal festgesetzt. In den Bereichen der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Pflanzen unzulässig. Bei der Begrünung und Bepflanzung dieser Bereiche ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

1.11 Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen.

1.11.1 Lärm

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0823-8501/14 vom 15.08.2023 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 50 dB(A) auszugehen ist. Nächtliche Geräuschpegel über 50 dB(A) sind an allen Gebäudefassaden zu erwarten, die den Kreisstraßen zugewandt sind.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten DIN 4109. In den Teilgebieten TF 1, TF 2 und TF 3 ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 dB und in den übrigen Teilgebieten von 70 dB(A) auszugehen.

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 20 m von der Mitte der Kreisstraße an nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleichgroßen Außenwohnbereich in einem nicht vom Straßenlärm betroffenen Bereich, nordwestlich ausgerichteten Bereich verfügt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher

gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung nicht erforderlich ist.

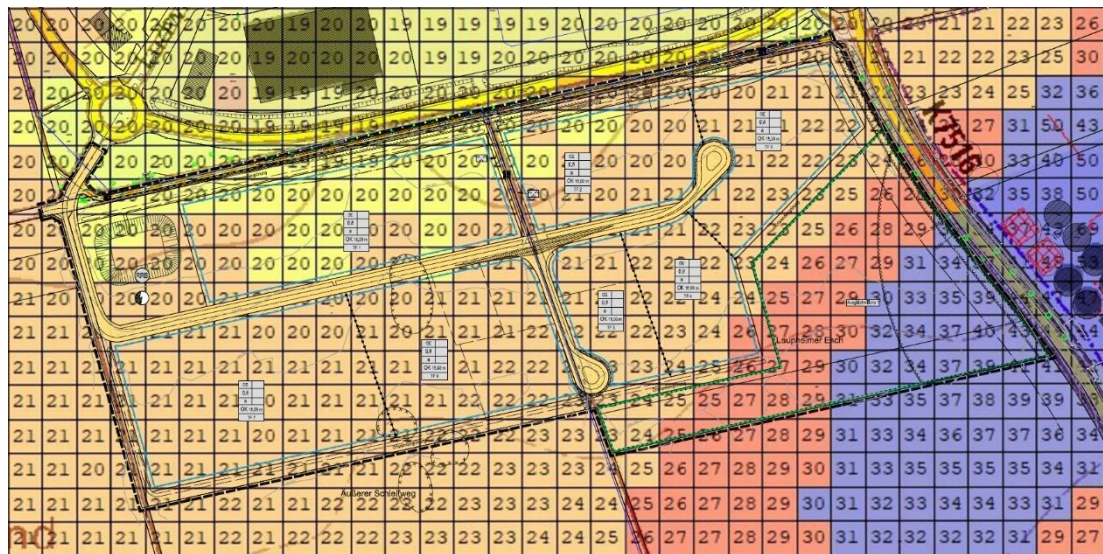
1.11.2 Geruchsimmissionen

Im Plangebiet treten Geruchsimmissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben auf. Es werden Immissionswerte bis zu 0,26 im baulich nutzbaren Bereich des Plangebiets erreicht.

Um erhebliche Belästigungen zu vermeiden, sind Wohnnutzungen im Plangebiet unzulässig. Außerdem sind olfaktorisch empfindliche Betriebe (z. B. Lebensmittelerzeugung und Lebensmittelverarbeitung) unzulässig.

Aufenthaltsräume und Lüftungsanlagen sind möglichst auf der von der Biogasanlage abgewandten Seite unterzubringen.

In den Bereichen mit einem prognostizierten Immissionswert größer 0,25 sind Nutzungen ausgeschlossen, die einen dauernden Aufenthalt von Menschen erfordern. In diesen Bereichen können bspw. Grünflächen, Lagerflächen oder Stellplätze untergebracht werden.



Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose vom 04.07.2023, Lücking & Härtel GmbH

1.12 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. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind im Anhang des Textteils (ab Ziff. 2) zu finden.

1.12.1 Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzungen und artenreiche Blumenwiese oder Insektenweide

Entlang der K7582 sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen alle 10 m Alleebäume zu pflanzen. Als Untersaat ist eine Blumenwiese oder eine Insekten- und Bienenweide anzusäen. Um das Lichtraumprofil jederzeit herstellen zu können, sind ausschließlich Bäume zu wählen, die einen aufastbaren Kronenansatz aufweisen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.2 Pflanzgebot 2 (PFG2): Heckenpflanzung

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer dreireihigen Hecke im Dreiecksverband aus standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen; dabei sind je Art drei bis fünf Pflanzen als Gruppe zu setzen. Der Heckensaum soll hierbei nicht durchgängig und geschlossen sein, sondern in größere Heckenabschnitte gegliedert sein. Alle 10 m ist je ein mittelkroniger Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.3 Pflanzgebot 3 (PFG3): Strauchpflanzungen und Insektenweide

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer einreihigen Hecke entlang der Ostseite des Plangebietes aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit Untersaat einer Insekten- und Bienenweide vorzunehmen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen. Dabei sind je Art drei bis fünf Pflanzen als Gruppe zu setzen. Die Pflanzungen sollen inselartig und nicht durchgängig und geschlossen sein, um möglichst viele, besonders wertvolle Übergangsbereiche zwischen Gehölz und Saum zu schaffen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.4 Pflanzgebot 4 (PFG4): Artenreiches Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Verkehrsgrün sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Im Wendebereich befinden sich Pflanzinseln; anstatt der Saatgutmischung können alternativ mehrjährige Staudenbeete angelegt werden. In der Mitte der jeweiligen Insel ist ein Großbaum mit extra weitem Stand zu pflanzen, der Kronenaufbau muss eine Aufastung des Lichtraumprofils gewährleisten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5): Baumpflanzungen und Insektenweide

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind auf der Westseite des Plangebietes alle 10 m Alleebäume mit Ansaat einer Insekten- und Bienenweide zu pflanzen. Der Kronenaufbau sollte für das Aufasten und Herstellen eines Lichtraumprofils geeignet sein, um Kollisionen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu vermeiden. Die Artenauswahl erfolgt

gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.6 Pflanzgebot 6 (PFG6): Baumpflanzungen an Stellplätzen

Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei mehr als 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Parkplatzflächen nach § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Werden die PV-Anlagen ersatzweise an Fassadenflächen oder auf anderen Außenflächen eines gleichzeitig neu errichteten Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes installiert, so sind weiterhin alle fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.12.7 Pflanzgebot 7 (PFG7): Begrünung der Außenfassade von Gebäuden

Um die Erwärmung des Siedlungskörpers bestmöglich zu vermeiden sind die Fassaden zu begrünen. Hierzu können die Fassaden mit Rankhilfen versehen und bepflanzt werden. Alternativ ist auf dem Grundstück je 20 laufende Meter Fassade ein großkroniger Baum auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Ziff. 2.1.1 bzw. 2.1.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Ziff. 2.1.3 und 2.1.4 sind zu beachten.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a (3) BauGB

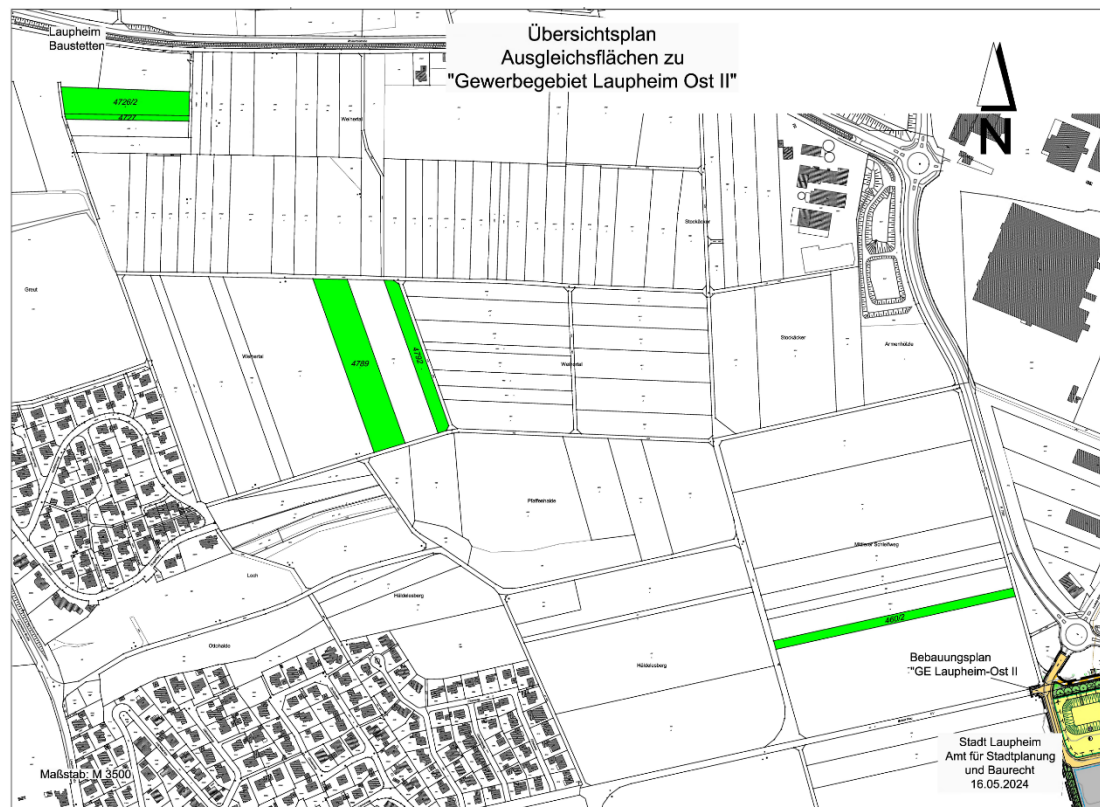
[§ 9 (1a) BauGB]

1.13.1 Zuordnungsfestsetzung für die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen

Für den gesamten Eingriff, der durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, werden interne und externe Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich festgesetzt. Neben den innergebietlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (M1i, M2i, M3i) werden folgende extern gelegenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (M4e, M5e) dem Bebauungsplan zugeordnet:

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------------------|
| • Flst. 460/2 | Gemarkung Baustetten | ca. 3.384 m ² |
| • Flst. 4726/2 | Gemarkung Laupheim | ca. 5.032 m ² |
| • Flst. 4727 | Gemarkung Laupheim | ca. 1.066 m ² |
| • Flst. 4789 | Gemarkung Laupheim | ca. 9.069 m ² |
| • Flst. 4792 | Gemarkung Laupheim | ca. 3.161 m ² |

Die bezeichneten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ als Ausgleichsflächen zugeordnet (Sammelzuordnung).



Übersichtsplan der zugeordneten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1.13.2 Zuordnungsfestsetzung für die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen

Für den gesamten Eingriff, der durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, werden interne und externe Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich festgesetzt. Neben den innergebietlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (M1i, M2i, M3i) und den außergebietlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (M4e, M5e) werden dem Bebauungsplan Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die Ökokontomaßnahme 83 (Aufforstung Mischwald), deren Überschuss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ herangezogen wird:

- | | | |
|--------------|----------------------------|---------------------------|
| • Flst. 474 | Gemarkung Obersulmetingen | ca. 9.639 m ² |
| • Flst. 475 | Gemarkung Obersulmetingen | ca. 31.179 m ² |
| • Flst. 823 | Gemarkung Untersulmetingen | ca. 21.247 m ² |
| • Flst. 1868 | Gemarkung Untersulmetingen | ca. 17.685 m ² |

Die bezeichneten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ als Ausgleichsflächen zugeordnet (Sammelzuordnung).

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.14.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Der Höhenbezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:

Die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks sind auf der Zufahrtsseite in Richtung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu verlängern. An den sich daraus ergebenden Schnittpunkten ist die Höhe zu ermitteln. Der Höhenbezugspunkt ist das arithmetische Mittel der ermittelten Höhenwerte.

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (EFH) darf maximal 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländeverhältnissen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.15 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten, Artenlisten und Vorgaben zur Pflanzung

2.1.1 Pflanzliste für die Pflanzgebote (PFG) und die Ausgleichsmaßnahmen (M)

| | | M1i | M2i | M3i | M4e | PFG 1 | PFG 2 | PFG 3 | PFG 4 | PFG 5 | PFG 6 | PFG 7 |
|---|---|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Großkronige Bäume | | | | | | | | | | | | |
| Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“ | Amelanchier arborea „Robin Hill“ oder „Lamakii“ | | | | | x | | | x | x | x | x |
| Stadtbirne | Pyrus calleryana „Chanticleer“ | | | | | x | | | x | | x | x |
| Zierapfel „Red Sentinell“ | Malus „Red Sentinell“ | | | | | x | | | x | | x | x |
| Zierkirsche „Schmittii“ | Prunus schmittii | | | | | x | | | | | x | x |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | | | | | x | | | | x | x | x |
| Spitzahorn | Acer platanoides | | | | | x | x | | x | x | x | x |
| Rot-Ahorn | Acer rubrum | | | | | | | | | x | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | | | | x | x | | | x | x | x |
| Winterlinde „Rancho“ | Tilia cordata „Rancho“ | | | | | x | | | x | | x | x |
| Winterlinde | Tilia cordata | | | | | | x | | | x | | x |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | | | | | | x | | | x | | x |
| Birke | Betula | | | | | | x | | | | | |
| Grauerle | Alnus incana | | | | | | x | | | | | |
| Roterle | Alnus rubra | | | | | | x | | | x | | |
| Salweide | Salix caprea | | | | | | x | | | x | | |
| Mittelkronige Bäume | | | | | | | | | | | | |
| Wildapfel | Malus sylvestris | | | x | | | x | | | x | | |
| Wildbirne | Pyrus pyraster | | | x | | | x | | | x | | |
| Wildkirsche | Prunus avium | | | x | | | x | | | | | |
| Traubenkirsche | Prunus padus | | | | | | x | | | | | |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria | | | | | | x | | | x | | |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | | | | | | x | | | x | | |
| Feldahorn | Acer campestre | | | | | | x | | | | | |
| Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorte, s. Artenliste unter Ziff. 2.1.2 | | | | x | | | x | | | x | | |

| Sträucher | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|
| Hasel | Corylus avellana | | x | (x) | | | | x | x | | | | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | x | | | | | x | x | | | | |
| | | M1i | M2i | M3i | M4e | PFG 1 | PFG 2 | PFG 3 | PFG 4 | PFG 5 | PFG 6 | PFG 7 | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | x | | | | | | | | | | |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaea | | x | | | | x | x | | | | | |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare | | x | | | | x | x | | | | | |
| Schlehdorn | Prunus spinosa | | x | | | | x | x | | | | | |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Feld-Rose | Rosa arvensis | | x | (x) | | | x | x | | | | | |
| Weide, verschiedene Arten | Salix spec. | | x | | | | x | x | | | | | |
| Kletterpflanzen | | | | | | | | | | | | | |
| Hopfen | Humulus lupulus | | | | | | | | | | | | x |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba | | | | | | | | | | | | x |
| Jungfernbräutig | Parthenocissus quinquefolia | | | | | | | | | | | | x |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata | | | | | | | | | | | | x |
| Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi | | | | | | | | | | | | x |
| Gemeiner Efeu | Hedera helix | | | | | | | | | | | | x |
| Saatgut | | | | | | | | | | | | | |
| „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | x | x | | | x | x | | | | | |
| „02 Fettwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | x | x | | | | x | | | | | |
| „06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | x | | | | | | | | | | |
| „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig (als Saagut mit Geotextil oder als Rollwiese con Knapkon oder Vergleichbares verarbeiten) | | | x | | | | | | | | | | |
| „08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | | | | x | x | x | | x | | |
| „13 Blumenrasen, Kräuterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | | | | | | | x | | | |
| „15 Schotterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | x | | | | | | | | | | |
| Saatgut für artenreiche Dachbegrünung, z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig | | x | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|--|--|---|--|--|---|
| Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienenbaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | | | | | | x | | | x |
| Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger- Hofmann oder gleichwertig | | | | | | | | | x | | | x |
| Initialpflanzung Schilf | | x | | | | | | | | | | |
| „Blühstreifen für Feldlerchen niedrig“ Rezeptur-Nr. 143275 von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | x | | | | | | | | |

2.1.2 Artenliste regionaltypischer hochstämmiger Obstsorten

| Äpfel | Birnen | Kirschen |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Brettacher - Gehrener Rambour - Kardinal Bea - Öhringer Blutstreifling - Remo - Rheinischer Bonapfel - Rewena - Schweizer Orangen - Martens Gravensteiner - Hinzanger | <ul style="list-style-type: none"> - Bayrische Weißbirne - Kirchensaller Mostbirne - Palmisch Birne - Schweizer Wasserbirne | <ul style="list-style-type: none"> - Bodenseeschüttler - Dollenseppler - Ebnetter - Glemser - Hedelfinger - Schwarzer Knorpel - Spitze Braune - Unterländer - Rotstieler |

2.1.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

- **Großkronige Bäume:** Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm
- **Mittelkronige Bäume:** Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

- **Obstbäume:** Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten
- **Sträucher:** Strauch, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Vorkommensgebiet Gehölze 6.1, Saatgut Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

2.1.4 Vorgaben für die Ausführung

- **Gehölze:**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock aus heimischen Holz und Verbisschutz zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

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

Dreireihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf Straucharten zu verwenden.

Strauchpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf Straucharten zu verwenden und die Anpflanzungen in kleinen Gruppen von drei bis fünf Sträuchern durchzuführen.

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen ist ein Pflanzabstand von 10 m und ein Reihenabstand von 15 m einzuhalten. Die Pflanzung hat zwischen Herbst und Frühjahr an frostfreien Tagen zu erfolgen.

- **Dachbegrünung:**

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzugießen.

- **Anlage des naturnahen Regenrückhaltebeckens:**

Schilfinitialpflanzung auf der wechselfeuchten Sole des RRB.

Böschung, unterer Teil: Ansaat von Ufersaumvegetation nach Herstellerangaben.

Böschung, oberer Teil: nur bei Starkregenereignissen, kurzfristig überstaut, kann mit einer Blumenwiesenmischung eingesät werden. Diese Mischung deckt mit ihrer Artenfülle ein weites Spektrum von Standortsbedingungen ab. Es werden sich auf Dauer, je nach Exposition und Wasserhaushalt der Böschung unterschiedliche Arten durchsetzen und somit vielfältige Lebensräume bilden.

Um die Böschung bis zur Verwurzelung der Ansaat gegen Abrutschen zu sichern, muss entweder die Ansaat mit Pflanzmatten befestigt werden, oder eine vorgezogene Rollwiese ausgelegt und befestigt werden.

Auf der Böschungskrone, die mit Wartungsfahrzeugen befahren werden muss, wird auf den Schotterweg eine Schotterrasenmischung angesät. Dazu wird Humus ca. einen Zentimeter hoch aufgebracht und leicht eingearbeitet. Darauf wird das Saatgut aufgebracht.

Strukturelemente: Steinriegel/Steinhaufen mit Totholz: Für Reptilien sind auf der südexponierten Böschung und entlang des nördlichen Zauns Versteckmöglichkeiten anzubringen. Dies sind mehrere kleinere Kalksteinhaufen aus verschieden großen Kalksteinen. Sie sollen mind. 30 cm breit, 30 cm hoch und ca. 1 m lang sein. Obenauf soll nach Möglichkeit Totholz gelegt werden.

- **Blühbrache als CEF-Maßnahme für Offenlandbrüter:**

Keine Bodenbearbeitung oder Befahren der Fläche während der Brutzeit (Anfang April – August). Ansaat sehr lückig, auch größere Flächen offen lassen. Bevorzugt die Flächen in den Meideabständen als Nahrungshabitat einsäen. Saatstärke deutlich kleiner als 1 g/m². Die Hinweise des Herstellers sind zu beachten. Die nicht eingesäten Flächen (mind. 50 %) werden der Selbstbegrünung überlassen.

- **Saatmischungen:**

Die Saatmischungen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Bei Einsaat im späten Frühjahr ist die Fläche zu bewässern und/oder locker mit Heu oder Grasschnitt zu bedecken, um ein Austrocknen zu verhindern. Die Vorgaben des Saatgutherstellers sind zu beachten.

Ufersaum: Ansaat im Spätsommer nach Herstellerangaben.

- **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:**

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

- **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**

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

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Obstbäume erhalten in den ersten Jahren jährlich einen Erziehungsschnitt. Nach fünf bis zehn Jahren ist alle zwei bis drei Jahre ein Pflegeschnitt durchzuführen.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Dachbegrünung muss in Trockenphasen gewässert werden und soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden. Aufkommende Gehölze müssen entfernt werden. Die Begrünung gilt mit einem Deckungsgrad von 60 % als hergestellt.

Sollten nach der Ansaat von Bienenweiden oder Schmetterlingssäumen Distel- oder Ampferplatten aufkommen, kann ein Schröpschnitt in 6-20 cm Höhe nötig sein. Nach der Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im zeitigen Frühjahr. Einige Pflanzenarten sind attraktive Wintersteher, die in ihren hohlen Stängeln Winterquartiere für allerlei Insekten bereithalten und deren Samenstände gerne von Futter suchenden Vögeln aufgesucht werden. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Eine Nachsaat nach vier bis sechs Jahren kann erforderlich werden, wenn die Artenvielfalt deutlich zurückgeht.

Beim Ufersaum erfolgt eine Mahd im mehrjährigen Abstand nach Bedarf. Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Blumenwiese/Feuchtwiese/Fettwiese: Es ist eine zweimalige Mahd, je nach Witterungsverlauf, vorzusehen. Der erste Schnitt ist frühestens Anfang Juni auszuführen. Der zweite Schnitt darf frühestens Anfang September erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Im ersten Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs auch verfüttert werden. Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Beim Schotterrasen ist eine Mahd nur falls nötig ein- bis zwei Mal im Jahr zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Blumenrasen, Verkehrsgrün: Schnitt nach Bedarf zwischen drei bis fünf Mal im Jahr. Der Schnitt darf nicht kürzer als 5 cm erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Blühbrache als CEF-Maßnahme für Offenlandbrüter (Feldlerche, Wiesenschafstelze): Die eingesäten Flächen sind jährlich im Spätherbst oder noch besser im frühen Frühjahr (vor April) abschnittsweise zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Sollten Distel- oder Ampferplatten aufkommen, so können diese nur manuell einen Schröpschnitt in 6-20 cm Höhe erhalten (Befahrverbot während der Brutzeit). Nach 4-6 Jahren sind die Flächen, ebenfalls abschnittsweise, umzubrechen und erneut anzusäen.

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen Nr. 00760-000 „Bombentrichter Äußerer Schleifweg“, welche mit Entsorgungsrelevanz „B“ (=Belassen) bewertet sind.

Bedingt durch die Nähe zum Militärflugplatz wurde eine Kampfmitteluntersuchung des Plangebiets durchgeführt. Es konnten diverse militärische Rückstände ausgemacht werden, die durch Aufgrabung entfernt wurden. Lediglich zwei Bereich (Bombentrichter) sind noch nicht als kampfmittelfrei zu klassifizieren. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind diese Bereiche professionell räumen zu lassen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet 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 LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.7 Hinweise der Feuerwehr

Die Anfahrt von 16 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 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

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

Aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz muss mindestens 96 m³/Stunde über mindestens 2 Stunden Löschwasser zur Verfügung stehen.

Es sind ausschließlich Hydranten nach DIN zu verwenden und einzubauen

Die Kennzeichnung der Unterflurhydranten ist erforderlich.

2.8 Bauschutzbereich Flugplatz 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, 51147 Köln zu beantragen.

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.

2.9 Bauantrag

Es wird auf die Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach § 8 a bis 8c Klimaschutzgesetz BW hingewiesen.

Bei mehr als 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-anlagen) auf Parkplatzflächen nach § 8b Klimaschutzgesetz BW.

Im Bauantragsverfahren ist der Nachweis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen anhand eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

2.10 Immissionen

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Zwar liegt die prognostizierte Geruchsbelastung im Plangebiet teilweise im Rahmen der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten, trotzdem ist im Plangebiet mit Immissionen im Rahmen einer

ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

2.11 Hinweise zu Emissionskontingenten

Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 75 dB zu erwarten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich V.

Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, nachzuweisen. Die Berechnung hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017, zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} (und damit auch der Emissionskontingente L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

Innerhalb des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächst gelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet-Ost II Teil 1 der Stadt Laupheim“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0823-8501/14 vom 15.08.2023, wird hingewiesen.

2.12 Erdgashochdruckleitungen

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets verlaufen Erdgashochdruckleitungen in den Dimensionierungen DN200, DN150, DN100 ST und PN16 der Netze-Gesellschaft Südwest mbH.

Der Schutzstreifen dieser Leitungen (1,50m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht der Netze-Gesellschaft Südwest mbH durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

2.13 Abbruch von Gebäuden & Entsiegelung von Flächen

Beim Abbruch von Gebäuden und bei sonstigen Entsiegelungsmaßnahmen von Flächen ist eine fachgerechte Vorgehensweise gemäß Bodenschutz-Heft 24 der LUBW anzuwenden.

2.14 Werbeanlagen entlang von Kreisstraßen

Auf den nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

2.15 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

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-Ost II“ in öffentlicher Sitzung am 03.06.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 16.05.2024 und dem textlichen Teil vom 16.05.2024. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.05.2024.

§ 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: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.05.2024 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom 16.05.2024, dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.06.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den 19.06.2024





Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 24.06.2024 in Kraft.

Laupheim, den 24.06.2024





Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

[§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

3.1.1 Hauptgebäude

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

| Dachform | Dachneigung | Sonstige Festsetzungen |
|---|-------------------------|--|
| Satteldach (SD), Pultdach (PD) Flachdach (FD) | 8° - 15° 0° - 7° | Dächer sind bei einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (s. Ziff. 1.9.1, Maßnahme M1i). |

3.2 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Gebäudefassade von Hauptgebäuden und somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche angebracht sein. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten und max. 10 % der Fassadenfläche einnehmen. Eine grelle oder fluoreszierende Farbgebung sowie LED-Lauflichtwerbung sind unzulässig. Zusätzlich wird auf Ziff. 1.4 und 1.5 hingewiesen.

Die Werbeanlagen sind blendfrei herzustellen und dürfen keine Beeinträchtigungen für den Straßen- und Luftverkehr darstellen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 30 m, gemessen ab Fahrbahnkante, zur Kreisstraße einhalten. Soll eine Werbeanlage näher an der Kreisstraße angebracht werden, so ist eine ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

3.3 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten unter Ziff. 2.1 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Gärten sind nach § 21a NatSchG insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 1.12 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.4 Einfriedungen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Einfriedungen richten sich grundsätzlich nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg. Darüber hinaus werden folgende Regelungen für einzelne Arten von Einfriedungen getroffen:

Einfriedungen (lebend, geschlossen oder offen) sollen nach Möglichkeit kleintiergängig ausgeführt werden. Stacheldraht oder ähnliche Ausführungen, von denen eine Verletzungsgefahr ausgeht, sind nicht zulässig.

3.5 Versorgungsleitungen

[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ in Baustetten

Begründung

In der Fassung vom 16.05.2024



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Laupheim und den Ortsteilen, um konkrete Ansiedelungsanfragen bedienen und den Wirtschaftsstandort damit weiter stärken zu können. In Laupheim stehen derzeit keine gewerblichen Bauplätze zur Verfügung, weshalb eine Flächenausweisung erforderlich wird. Neben den konkreten Bedarfen soll ein geringer Teil der Fläche auch dazu dienen, zukünftige Anfragen schneller bedienen oder bestehenden Betrieben Raum zur Expansion am zur Verfügung stellen zu können. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähiger und attraktiver. Der gewählte Standort für das Gewerbegebiet arrondiert zudem das bestehende Gewerbe Laupheim-Ost I in südlicher Richtung. Hierdurch wird auch die vorhandene Biogasanlage sinnvoll in einen räumlichen Kontext eingebunden.

Ziel ist, ein gut angebundenes Gewerbegebiet zu entwickeln, das eine flexible Nutzung zulässt. Damit kann ein Angebot für kleinere oder größere Gewerbetriebe geschaffen werden. Durch die gute verkehrliche Anbindung kann eine zusätzliche Belastung der Innenstadt unterbunden werden. Auch negative Auswirkungen auf das Umfeld können auf Grund der Lage abseits von Wohnbebauung weitestgehend ausgeschlossen werden.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 1.5 G Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und

Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- G Größere Neubauf Flächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können.
- 2.4.1.3 G Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden.
- 2.4.3 G 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.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.5.2 G Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.
- 2.5.9 Z 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.

- G In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- 3.3.1 G Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- 3.3.4 G Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.
- 5.1.1 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.
- Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.

- A I G (7) Der Klimaschutz sowie die Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels sollen als wichtige Querschnittsaufgaben bei allen Planungsentscheidungen in der Region verstärkt und frühzeitig Berücksichtigung finden.
- A II 2 G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.
- A II 2 G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentriert werden.
- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 1 G (1) Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sollen langfristig erhalten und entwickelt werden.
- B I 1 G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- B I 2.1 G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

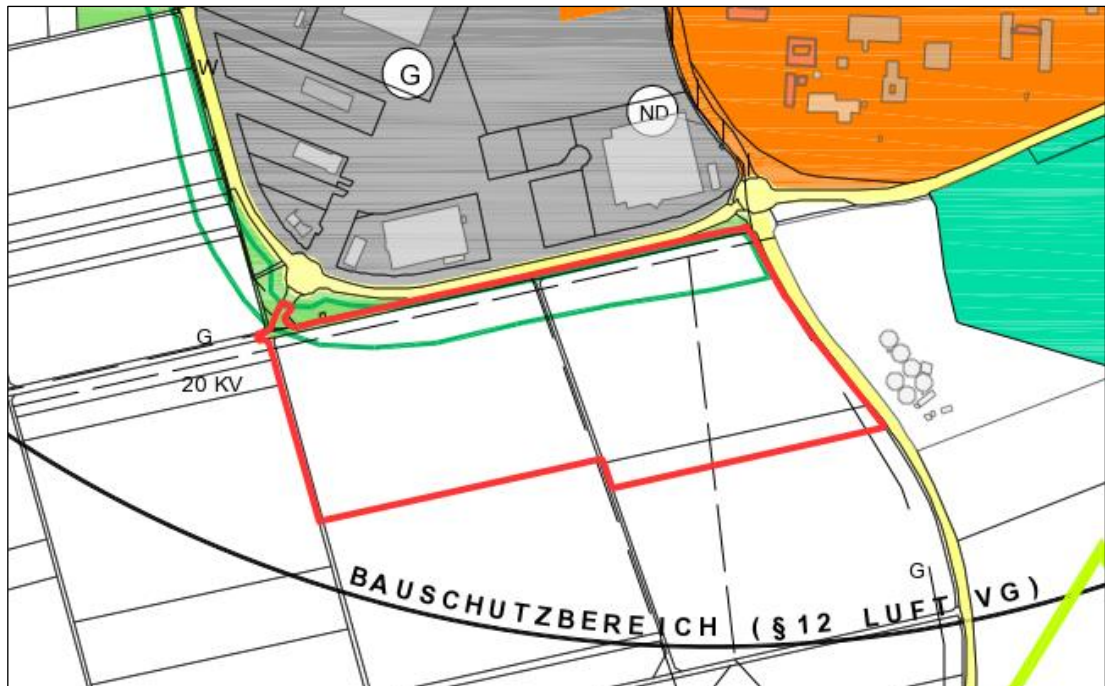
- B III 1 G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.
- B V 1.4 G (2) Die Weiterentwicklung des Güterverkehrssystems in der Region soll raum- und siedlungsverträglich erfolgen. Zum Schutz der Bevölkerung vor negativen Auswirkungen durch den Güterverkehr sollen Anlagen und Einrichtungen mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen möglichst an Standorten mit direkter Anbindung an die großräumige und überregionale Verkehrsinfrastruktur angesiedelt werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuer Flächen für die Ansiedlung von Dienstleistung und Gewerbe am Wirtschaftsstandort Laupheim. Durch die Lage am bestehenden Gewerbegebiet Laupheim-Ost wird dieser Standort sinnvoll und verträglich weiterentwickelt. In Laupheim stehen ansonsten keine weiteren Gewerbeflächen zur Vermarktung zur Verfügung. Gleichzeitig wird versucht, den Eingriff in das Landschaftsbild, die landwirtschaftlichen Flächen sowie den Naturhaushalt so klein wie möglich zu halten, sodass Auswirkungen auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

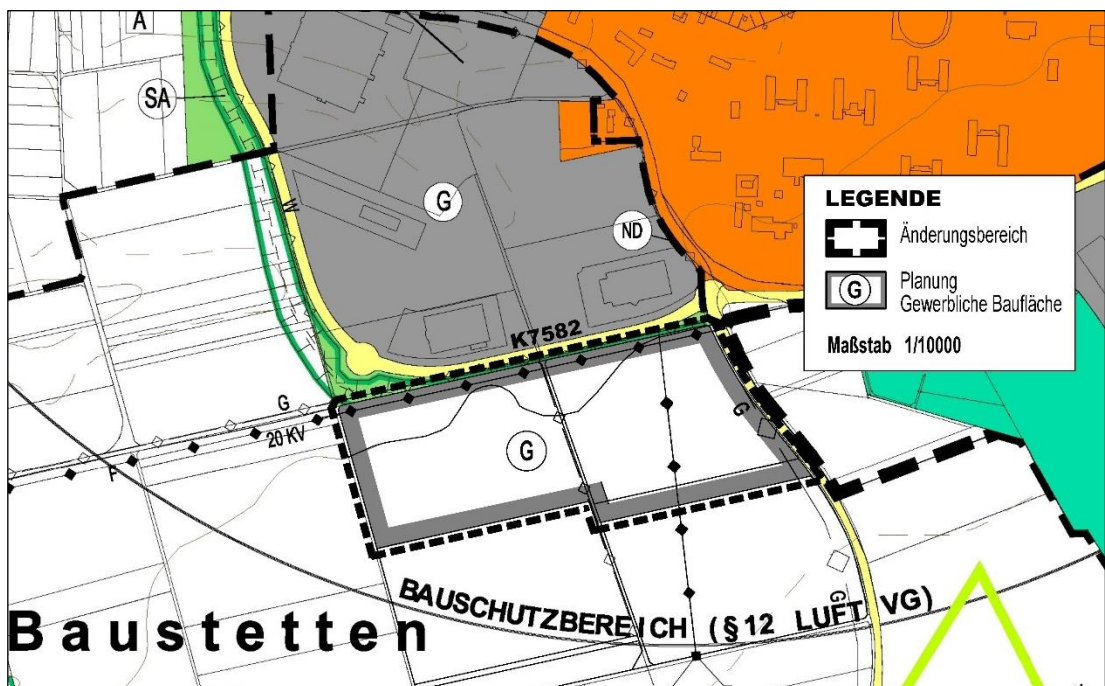
4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II Teil 1“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Ursprünglich stellte dieser für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, sodass für das Plangebiet nun gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Hierfür wurde die Teiländerung 1 aufgestellt, welche am 14.10.2021 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und am 19. bzw. 20.05.2021 öffentlich bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug auf dem FNP 2015



FNP-Teiländerung 1, 2021

4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Ein Großteil des Geltungsbereichs erstreckt sich über Flächen, die derzeit als Außenbereichsflächen i. S. d. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost Änderung 3“ an, der in Teilbereichen überplant wird. Dies bezieht sich hauptsächlich auf die Verkehrsflächen im Bereich des Kreisverkehrs an der K7582, um von dort aus die Erschließung des künftigen Gewerbegebiets sicherstellen zu können. Außerdem erfolgt eine Überplanung im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges entlang der K7582.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden des geplanten Gewerbegebiets grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost Änderung 3“ an. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich hauptsächlich ein – teilweise eingeschränktes – Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen, die mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen bis 0,8 erhöht werden kann. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18,00 m mit vier Vollgeschossen.

Östlich des Plangebiets, auf der Gemarkung Burgrieden-Bühl, grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlage Bühl“ mit einer ersten Änderung und einer zweiten Änderung mit Erweiterung an. Hier wird die Zulässigkeit einer Biogasanlage mit einer umgerechneten Gesamtfeuerleistungswärmeleistung von 6,0 MW sowie den zugehörigen Anlagen (z.B. Silo, Blockheizkraftwerk) begründet. Die baulichen Anlagen dürfen gem. Bebauungsplan eine Wandhöhe zwischen 4,00 m und 8,00 m aufweisen. Derzeit läuft noch eine dritte Änderung des Bebauungsplans, um die Nutzung von solarer Energie zu ermöglichen.

4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Die benachbarte Biogasanlage fällt aufgrund der Menge der gehandhabten störfallrelevanten Stoffe unter die Grundpflichten der StörfallV. Hierfür wurden im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch ein Fachbüro Achtungsabstände errechnet, die auch das künftige Gewerbegebiet betreffen. Untersucht wurden:

- die Freisetzung von Biogas bzw. Schwefelwasserstoff über die Überdrucksicherung an den Lagerbehältern
- die Verpuffung durch Aufreißen der Gasspeicherfolie und anschließender Zündung
- die Wärmestrahlung bei Brand (Verpuffung) sowie
- ein Behälterversagen mit Substratfreisetzung.

Für die Planung des Gewerbegebiets sind insbesondere die aus der Untersuchung resultierenden Achtungsabstände interessant. Für Wärmestrahlung wird ein Achtungsabstand von 130 m sowie ein Achtungsabstand von 64 m für Explosionsüberdruck festgelegt. Diese Vorgaben wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Laupheim-Baustetten und grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Laupheim-Ost“ an. Im Nord-Osten liegt der Flugplatz der Luftwaffe mit der Kurt-Georg-Kiesinger-Kaserne. Östlich, getrennt von der K7516, schließt die Gemarkungsgrenze zu Burgrieden-Bühl an, auf der eine Biogasanlage liegt. Rund 600 m westlich bildet das Baugebiet „Häldelesberg IV“ den Siedlungsrand der Ortschaft Baustetten. Südlich des Plangebiets liegen einige landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe.

Das Plangebiet ist als eben zu beschreiben. Es weist ein Gefälle von rund 2 m auf, welches von Süd-Ost nach Nord-West verläuft. Im Mittel liegt das Gelände auf knapp 541 m ü NN (Höhen im neuen System, DHHN12).



Luftbild des Plangebiets, 2022

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die K7582 auf Flurstück 408
- im Osten durch den Geh- und Radweg entlang der K7516 auf Flurstück 389
- im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 390 und 412
- im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 455, 456 und 458.

Der Geltungsbereich liegt im Gewann „Äußerer Schleifweg“ bzw. „Laupheimer Esch“ und beinhaltet die Flurstücke 391, 392, 393 (Teilfläche, Straße), 408/6 (Teilfläche, Straße), 409 (Teilfläche, Weg), 410, 451 (Teilfläche, Weg) und 459 (Teilfläche, Weg). Er umfasst eine Fläche von rund 15,1 ha. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und stehen somit nach Durchführung der Erschließungsarbeiten zeitnah als Bauland zur Verfügung.

Für die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen werden darüber hinaus die Flurstücke 4375, 4381, 4382, 4409, 4410, 4412, 4413, 4789 und 4792 der Gemarkung Laupheim in den Geltungsbereich miteinbezogen.

4.3.3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich für den Ackerbau genutzt. An das Gebiet grenzen im Norden und Osten zwei Kreisstraßen. Diese werden von Geh- und Radwegen begleitet.

Im Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet „Laupheim-Ost“ an, welches sich derzeit in der Aufsiedlung befindet. An das Gewerbegebiet „Laupheim-Ost“ schließt unmittelbar die Kurt-Georg-Kiesinger-Kaserne der Luftwaffe an. Im Osten liegt eine Biogasanlage, die bereits zur Gemarkung Burgrieden-Bühl gehört. Südlich und westlich des Plangebiets sind wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden.

4.3.4 Erschließung

Das künftige Gewerbegebiet wird über den Kreisverkehr an der K7582 und Ludwig-Bölkow-Straße erschlossen.

Um das Plangebiet herum verlaufen bereits Geh- und Radwege, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit bzw. eine Erschließung für Radfahrende gewährleistet ist.

Eine Erschließung des Gebiets über eine im Plangebiet liegende Bushaltestelle konnte nicht vorgesehen werden, da im Zuge der weiteren Planung nur noch eine Zufahrt zum Plangebiet realisiert werden soll. Das Einfahren der Busse und das notwendige Wenden erfordern zu viel Zeit, sodass eine Anbindung nicht sinnvoll darstellbar ist. Ggf. können die provisorisch angelegten Haltestellen an der Einmündung in die Ludwig-Bölkow-Straße weiter ausgebaut werden.

4.3.5 Altlasten

Für das Plangebiet werden im Altlastenkataster Altablagerungen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Altlasten mit der Nummer 00760-000 und der Bezeichnung "AA Bombentrichter - Äußerer Schleifweg". Die ehemaligen Bombentrichter können mit belastetem Bodenmaterial und Abfällen verfüllt worden sein. Deshalb sind sie mit Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen in diese Flächen kann belastetes Bodenmaterial angetroffen werden, welches durch einen Sachverständigen zu klassifizieren ist, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.



Plan der kampfmittelfreien Flächen, 2020

Durch die Nähe zum Militärflugplatz Laupheim ist das Plangebiet durch einen Kampfmittelexperten sondiert und zum größten Teil von Kampfmitteln freigelegt worden. Es verblieben zwei Bombentrichter, die noch nicht durch den Experten freigegeben wurden, da hier größere Erdbewegungen erforderlich sind. Die Untersuchung und Freilegung hat vor/mit Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs.

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

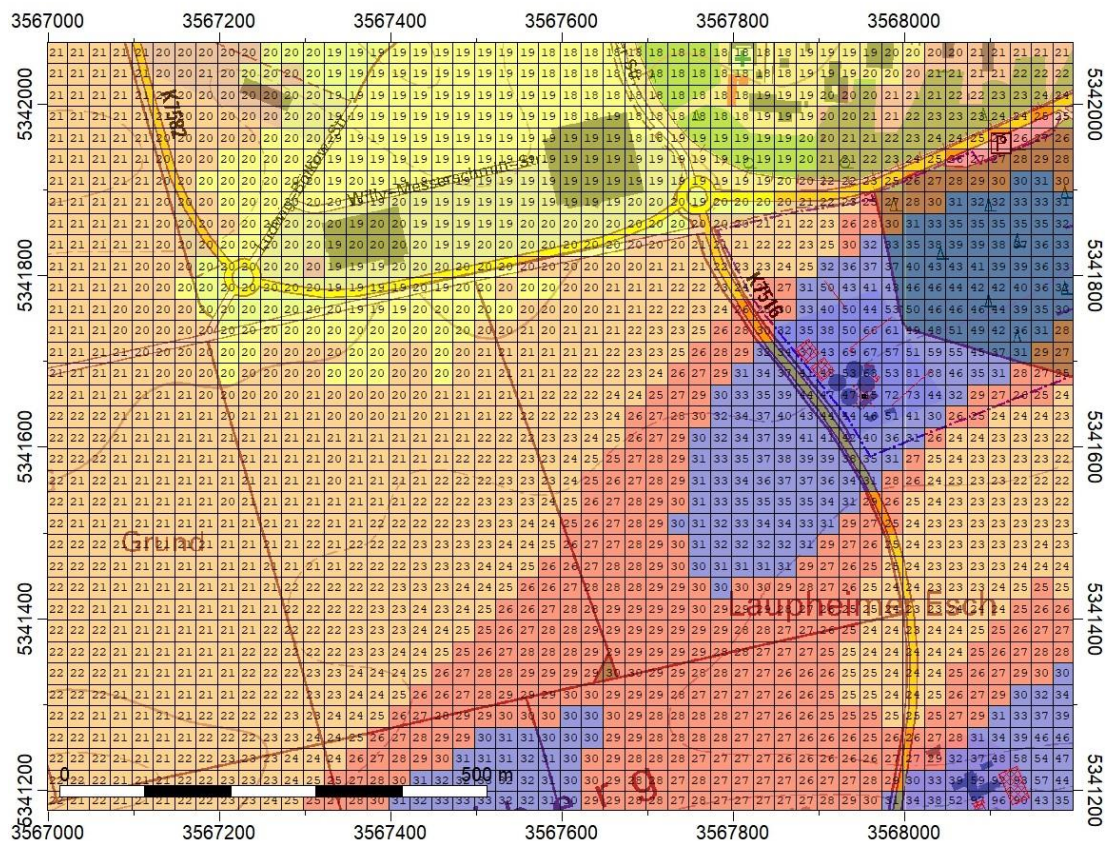
Es liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im Umgriff des Bebauungsplans.

4.3.8 Immissionen

Geruch

Der Ortsteil Baustetten ist stark durch landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt. Sowohl innerhalb des Ortes als auch außerhalb sind landwirtschaftliche Hofstellen aktiv, wodurch es zu Geruchsmissionen kommt.

Auch das Plangebiet liegt in der Geruchsfahne der Aussiedlerhöfe. Außerdem emittiert die benachbarte Biogasanlage Gerüche, die im Plangebiet wahrnehmbar sind. Zusammengefasst handelt es sich also um Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung, die auf das Plangebiet wirken.



Auszug Geruchsmissionsprognose für den Ortsteil Baustetten, 2023

Straßenverkehrslärm

Durch die Lage an zwei Kreisstraßen, können Immissionen durch Straßenverkehr verursacht werden. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und Maßnahmen zum Schutz vor diesen Immissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbelärm

Im Norden liegt das bestehende Gewerbegebiet „Laupheim-Ost“. Östlich, auf Gemarkung Burgrieden-Bühl, liegt das Gewerbegebiet „Beim Flugplatz“. Zusätzlich emittiert die direkt angrenzende Biogasanlage ebenfalls Lärm. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Einflüsse wurden ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt. Außerdem wurden entsprechende Maßnahmen zum Schutz – soweit erforderlich – festgesetzt.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

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

| Nutzungen gem. § 8 BauNVO | allgemein zulässig | ausnahms- weise | unzulässig |
|---|-----------------------|--------------------|----------------|
| Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, 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 | |
| Vergnügungsstätten | | | X ¹ |

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

Im Plangebiet sollen vornehmlich neue Gewerbebetriebe und/oder Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude entstehen, weshalb diesen Vorrang eingeräumt wird. Durch die vom Siedlungskörper entfernte Lage wurden ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Auf die Unterbringung von schutzwürdigen Nutzungen, wie z. B. den Wohnungen für Betriebsinhaber und Eigentümer muss verzichtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Insbesondere der einwirkende Lärm durch die angrenzenden Kreisstraßen sowie die angrenzenden (gewerblichen) Nutzungen erfordern den Ausschluss von sensiblen Nutzungen, wie dem Wohnen, innerhalb des Plangebiets.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich sowie in dessen Umgebung wurde untersucht. Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Gebäuden in der Umgebung, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Ein weiteres Ziel der Kontingentierung ist die Verteilung der möglichen Emissionen unter den Betrieben im Plangebiet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass alle Betriebe eines Gebiets einen Anteil an den möglichen Emissionen erhalten und nicht nur wenige Betriebe die Richtwerte ausschöpfen und damit die Ansiedelung oder Weiterentwicklung andere Betriebe blockieren können.

Die Emissionskontingente L_{EK} werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt. Das Plangebiet wird durch die Kontingentierung i. S. d. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO „nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ gegliedert. Im Plangebiet sind Teilflächen vorhanden, deren Emissionskontingent für alle in Gewerbegebieten gemäß BauNVO zulässige, nicht erheblich belästigende Betriebe ermöglicht. Weiterhin sind im Gebiet der Stadt Laupheim weitere Gewerbegebiete mit Flächen, denen keine Emissionskontingente zugewiesen sind, vorhanden.

In den Bereichen, in denen Geruchsimmissionswerte von mehr als 0,25 erreicht werden, sind Nutzungen ausgeschlossen, die den dauernden Aufenthalt von Menschen erfordern, da die Geruchseinträge eine erhebliche Belästigung darstellen können. Dennoch ist eine bauliche Nutzung der Bereiche möglich, z. B. als Grünfläche, als Lagerfläche oder für die Unterbringung von Stellplätzen. Zusätzlich sind alle olfaktorisch empfindlichen Betriebe, z. B. Betriebe Lebensmittelerzeugung oder Lebensmittelverarbeitung ausgeschlossen, da Konflikte mit dieser Nutzung nicht auszuschließen sind.

Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für Laupheim im Jahr 2021 wurden Leitsätze zur Steuerung des Einzelhandels erarbeitet und in einem Einzelhandelskonzept zusammengeführt. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat am 01.03.2021 das Konzept beschlossen. Es ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu behandeln. Durch den Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Laupheim gesichert und gestärkt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglichen zu können, wird als Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl folgt dem Orientierungswert aus § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeiten werden so auch die sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich sichergestellt (keine Nachbilanzierung o. ä.).

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da diese Form der Festsetzung im Gewerbegebiet wenig Steuerungswirkung entfaltet. Anstelle der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante bei Flachdach oder Firsthöhe bei geneigten Dächern) über Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Sie beträgt max. 12,00 m und fußt insbesondere auf dem Bauschutzbereich, welcher sich durch den nahegelegenen Militärflugplatz ergibt. Die Bundeswehr hat in Aussicht gestellt, dass die ursprünglich angedachten 18,00 m über EFH (wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost, 3. Änderung) nach einer Prüfung der konkreten Bauvorhaben mit evtl. erforderlichen Zusatzmaßnahmen (Gebäudestellung, Fassadengestaltung) im Einzelfall ermöglicht werden können. Diese Ausnahme der Erhöhung auf 18,00 m Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Sollten technisch bedingte Ausnahmen z. B. durch Aufzugüberfahrten, erforderlich werden sollten, müssen diese zwingend mit den Belangen des Flugplatzes abgeglichen und gesondert beurteilt werden. Die maximale Bauhöhe von 570 müNN ist dabei immer zu berücksichtigen.

4.4.3 Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll auch die Möglichkeit zur Realisierung von Produktionsgebäuden bestehen, die in aller Regel größere Gebäudelängen aufweisen. Daher wird auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise insoweit, dass die Gebäudelänge nicht auf max. 50 m beschränkt ist. Abstände zu den Nachbargrenzen müssen aber eingehalten werden. Durch Aufhebung der maximalen Gebäudelänge können weitere positive Effekte im Plangebiet erreicht werden. So können die Gebäude entlang der Kreisstraßen bspw. eine lärmabschirmende Wirkung entwickeln, wodurch die weiter südlich gelegenen Bereiche geschützt werden.

4.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche & von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Außengrenzen der gewerblichen Baufläche (z. B. zu den Straßenflächen oder den öffentlichen Grünflächen) und bleiben 2,50 m zurück. Dadurch ergeben sich sehr flexibel nutzbare Baugrundstücke. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind alle baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen verboten, da hierdurch auch individuelle Eingrünung der jeweiligen Bauparzellen und Abgrenzung zu anderen Bereichen erreicht wird. Um die Baugrundstücke sinnvoll andienen zu können, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Zufahrt / Zuwegung zum jeweiligen Grundstück zulässig. Um besonders große Betriebsgrundstücke ggf. auch eine Durchfahrt auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen, sind ab 10.000 m² Grundstücksfläche auch weitere Zufahrten möglich (Ausnahme i. S. d. § 31 BauGB). Um eine flächensparende Ausnutzung des Betriebsgrundstücks zu ermöglichen, können Feuerwehrumfahrungen ebenfalls außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Sie sind mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad (z. B. Schotterrasen / Rasengitterstein) herzustellen.

Im Bebauungsplan werden mehrere Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Hierbei handelt es sich vornehmlich um die gesetzlichen Abstände zu den Kreisstraßen sowie der durch die östlich angrenzende Biogasanlage verursachte Explosionsradius. Die Festsetzung erfolgt also auf Grundlage anderer Fachgesetze. Außerdem werden Sichtdreiecke und Freihalteflächen an den Straßenverkehrsflächen mittels dieser Festsetzung freigehalten, um eine verkehrsgerechte Nutzung der Straßenräume zu ermöglichen.

4.4.5 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine zentrale Zufahrtsstraße erschlossen, welche vom Kreisverkehrsplatz K7582 / Ludwig-Bölkow-Straße / Bühler Weg in das Plangebiet führt. Vom Hauptarm der Erschließungsstraße zweigt ein Stich Richtung Süden ab. Dieser Stich gliedert die Baufelder im Süden und ermöglicht so verschiedene Parzellierungen. Außerdem verläuft unter ihm eine Verbandswasserleitung, die durch die Verkehrsfläche vor einer dauerhaften Überbauung gesichert wird. Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzt. Im Planteil wird auch eine mögliche Ausbauplanung mit Parkierungsmöglichkeiten und Gehwegen angedeutet. Sie ist aber nicht bindend.

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan weitere öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fest. Hierbei handelt es sich zum einen um den bestehen Geh- und Radweg am nördlichen Gebietsrand entlang der K7582 und zum anderen um einen Geh- und Radweg aus der Mitte des Gebietes zum vorgenannten Geh- und Radweg. Damit ist auch eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet möglichst ortsnahe zur Versickerung gebracht werden, weshalb ein zentrales Regenversickerungsbecken im westlichen Plangebiet vorgesehen wird. Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser (insbesondere von den Dachflächen) werden in Mulden-Rigolen-Systemen (in den öffentlichen Grünflächen) ebenfalls zum Regenversickerungsbecken geleitet. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser wird durch eine Reinigungsstufe für die Versickerung im Becken aufbereitet. In den dafür vorgesehenen Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung können aber weitere Anlagen, die zur Erschließung des Gebiets mit Strom, Wasser, Abwasser oder sonstigem dienen, untergebracht werden.

4.4.6 Natur und Umwelt

Das geplante Gewerbegebiet „Laupheim-Ost II“ soll ein Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit und Biodiversität sein. Daher werden weitreichende auch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die insbesondere der Durchgrünung des Plangebietes zuträglich sein sollen. Daraus ergeben sich auch positive Effekte, z. B. für die Reduzierung des Versiegelungsgrads des Bodens oder eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch die Unterbringung von Bäumen und der Festsetzung einer Dachbegrünung.

Ein wesentlicher Beitrag hierzu sind die festgesetzten Grünflächen, die das Plangebiet fast vollständig auf einer Breite von 10 m umschließen. Sie dienen zum einen der Abgrenzung des Plangebiets in die freie Landschaft, zum anderen zur Unterbringung eines Mulden-Rigolen-Systems, in das das Dachflächenwasser eingeleitet und versickert werden soll. Durch die Grünfläche selbst sowie die Verdunstungsenergie wird ein kühlender Effekt für das Plangebiet erwartet.

Entlang des Geh- und Radweges, welcher aus dem Gebiet in Richtung übergeordnetes Netz führt, ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie soll so gestaltet werden, dass Arbeitende aus dem Gebiet dort z. B. auch Pausen verbringen können. Zudem gliedert die Grünfläche das Plangebiet in mehrere Baufelder, was ebenfalls positiv für die Durchlüftung ist. Zudem verläuft in diesem Bereich eine Leitung des Wasserverbandes, die so auch vor dauerhafter Überbauung gesichert wird.

Neben dem Schutz der Biodiversität soll auch mit wertvollem Oberboden vorsichtig umgegangen werden, indem dieser ordnungsgemäß gelagert und idealerweise wieder an der gleichen Stelle verarbeitet werden soll. Des Weiteren ist bei Metalleindeckungen von Dächern auf umweltneutrale Materialien zurückzugreifen, um zu vermeiden, dass Schadstoffe über das Niederschlagswasser in den Boden und später ins Grundwasser gelangen. Außerdem ist bei der Außenbeleuchtung ausschließlich auf Natriumniederdruckdampf- oder LED-Lampen zurückzugreifen, die blendfrei und insektenfreundlich sind sowie einen nach unten gerichteten Lichtkegel besitzen. Dadurch wird vor allem die Lichtverschmutzung reduziert.

4.4.7 Umweltbericht / Artenschutz

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

Die Große Kreisstadt Laupheim plant südöstlich des Kernortes im Anschluss an das dort bestehende Gewerbegebiet die Erschließung weiterer Gewerbeflächen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe sowie die Neuansiedelung bzw. Verlegung weiterer (ortsansässiger) Gewerbetreibenden.

Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt dabei 0,8. Planungsrechtlich entspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan.

Die ca. 15,1 ha große Fläche besteht momentan aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege. Die Planung beinhaltet eine Vielzahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und hochwertigen Pflanzgeboten sowie interne und externe Kompensations-Maßnahmen. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird der derzeitige Bestand der Planung gegenübergestellt. Beim Schutzgut Biototypen entsteht durch das Vorhaben ein Ausgleichsüberschuss wohingegen beim Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit entsteht. Insgesamt ist das geplante Gewerbegebiet über alle Schutzgüter hinweg ausgeglichen. Für die Maßnahme M1i Dachbegrünung muss nach Abschluss der Bebauung eine Nachbilanzierung erfolgen. Sollte die Dachbegrünung der Prognose der Eingriffs/Ausgleichsbilanz nicht entsprechen, ist das gegebenenfalls aufkommende Defizit, bzw. Guthaben im Ökokonto zu verbuchen und die Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel vorgenommen. Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können Verbotstatbestände vermieden werden, wenn konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

4.4.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu bieten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan Regelungen zu einwirkenden Emissionen getroffen.

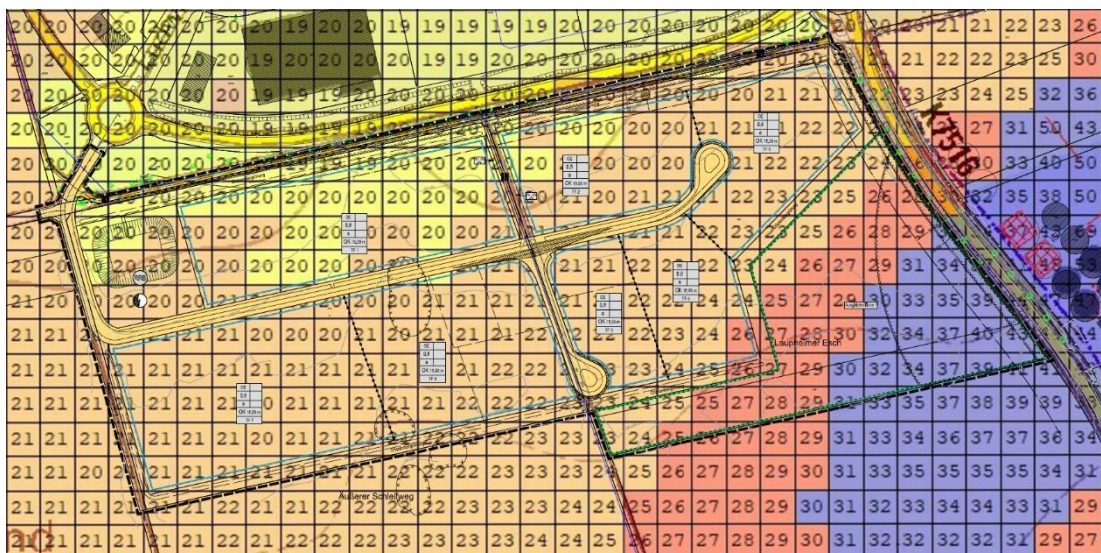
Verkehrslärm

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sollte die Verkehrslärmbelastung am Rand der Baufläche in einem Gewerbegebiet (GE) tags 65 dB(A) und nachts 55 dB nicht überschreiten. Die gemäß der 16. BImSchV ganzzahlig aufgerundeten Beurteilungspegel der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr betragen am Rand des Plangebiets bis zu 75 dB am Tag und 68 dB(A) in der Nacht und überschreiten somit in einigen Bereichen die Orientierungswerte. Die Berechnungen zeigen somit, dass die geplante Fläche die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau nicht vollständig erfüllt. Auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden in einigen Bereichen des Plangebiets noch deutlich überschritten.

In Bereichen entlang von Verkehrswegen ist die Einhaltung der Orientierungswerte häufig nicht möglich. Da auch aus Gründen der Vermeidung von Nutzungseinschränkungen in diesem Gewerbegebiet keine Wohnnutzungen zugelassen wird, erscheint die Festlegung von Lärmschutz- oder Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise einer angepassten Grundrissgestaltung und besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen, nicht erforderlich. Für die auch in Gewerbegebieten ohne Wohnnutzung möglichen, schutzbedürftigen Räume wie Büro-, Praxis- und Sitzungsräume, aber auch für Pausenräume empfiehlt sich jedoch eine Anordnung auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite.

Geruchsimmissionen

Der Ortsteil Baustetten ist durch diverse Tierhaltungs- und Biogasanlagen mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich außerdem eine Biogasanlage auf der Gemarkung Burgrieden-Bühl. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung forderten die Fachbehörden eine Geruchsimmissionsprognose für den gesamten Ortsteil Baustetten. Diese Geruchsimmissionsprognose wurde erstellt und im Jahr 2023 wegen der Novellierung der TA Luft fortgeschrieben. Die Ergebnisse liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und sind in der nachfolgenden Abbildung für das Plangebiet dargestellt.



Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose vom 04.07.2023, Lücking & Härtel GmbH

Es wird deutlich, dass im Plangebiet mit Immissionswerten größer 0,20 zu rechnen ist. Für Gewerbegebiete sieht die TA Luft Anhang 7 Ziff. 3.1 Immissionswerte von 0,15 vor. Dieser Wert bezieht sich aber auf eine mögliche Wohnnutzung im Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan schließt die Wohnnutzung aber komplett aus. Die TA Luft geht durch die verkürzten Aufenthaltszeiten von Arbeitenden im Gebiet davon aus, dass auch höhere Immissionswerte zumutbar wären. Sie sollten 0,25 aber nicht übersteigen.

Der Großteil der Flächen im Plangebiet, der später für eine Bebauung zur Verfügung steht, liegt im Immissionsbereich von mehr als 0,20 und weniger als 0,25. Lediglich ein kleiner Randbereich übersteigt den Immissionswert von 0,25. In diesem Bereich dürfen daher keine Anlagen errichtet werden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Grünflächen, Lagerflächen oder Stellplätze können dort aber untergebracht werden.

Um dem Belang der gesunden Arbeitsverhältnisse die entsprechende Würdigung einzuräumen, sollen Aufenthaltsräume und Lüftungsanlagen möglichst auf der Biogasanlagen abgewandten Seite platziert werden. So können Beeinträchtigungen in den Gebäuden weitestgehend ausgeschlossen werden.

4.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen werden auf Grundlage der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt, um zu einer harmonischen Höhenentwicklung sicherzustellen und zum anderen um die Entwässerung der Baugebiete sinnvoll realisieren zu können.

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.

4.5.1 Dächer

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich an. Um ein geordnetes Erscheinungsbild am Siedlungsrand gewährleisten zu können, werden Regelungen zu Dachformen getroffen. Als Hauptdachform werden Flachdächer festgesetzt, da diese den größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei Gewerbebauten eröffnen. Gleichzeitig ist die Unterbringung von Photovoltaikanlagen und die Anlage einer Dachbegrünung möglich. Als Option sieht der Bebauungsplan die Zulassung von flachgeneigten (8° - 15°) Sattel- oder Pultdächern vor. Für diese Dachformen gelten die gleichen Vorteile bzgl. PV-Anlagen und Dachbegrünung, die dort ebenfalls unterzubringen sind.

4.5.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur der Stätte der Leistung dienen. Um den Betrieben eine gewisse Fernwirkung zu ermöglichen ist die Ansichtsfläche großzügig festgesetzt. Die Werbeanlagen müssen an der Gebäudefassade angebracht sein, damit ist gleichzeitig geregelt, dass sie nicht auf dem Dach zulässig sind. Pylone sind somit ausgeschlossen.

4.5.3 Baugrundstück

In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sowie zu pflegen und zu unterhalten sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch soll die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch auf versiegelten Flächen vereinfacht werden. Zudem trägt die Begrünung der Grundstücke zur Sicherung der Biodiversität bei und ermöglicht zusätzlich mikroklimatische und artenschutzrechtliche Verbesserungen innerhalb des Plangebiets.

4.5.4 Einfriedungen

Das Grundstück kann grundsätzlich mit Einfriedungen versehen werden. 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 Menschen und Tieren auszuschließen. Lebende Einfriedungen, wie Hecken oder Sträucher, sind zulässig. Es sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (bspw. Thujenhecken sind dadurch ausgeschlossen), die im Detail in der Pflanzliste zu finden sind. 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 | 151.082 | 100 |
| Gewerbegebiet | 88.790 | 58,8 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 10.830 | 7,1 |
| Öffentliche Grünflächen | 16.414 | 10,9 |
| Ausgleichsfläche | 29.133 | 19,3 |
| Flächen für Versorgung | 5.915 | 3,9 |

4.7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.