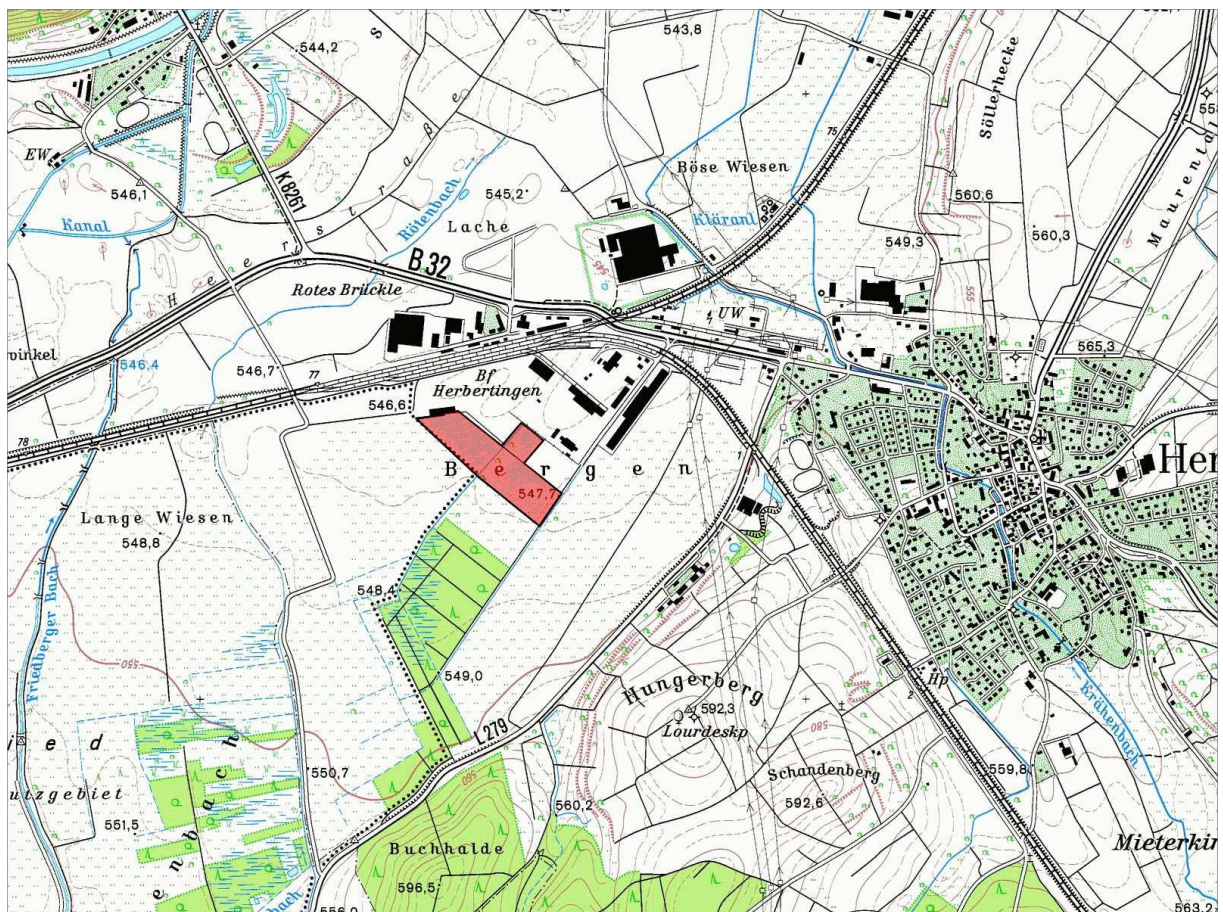


Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan "Erweiterung Obere Bergen" Gemeinde Herbertingen

Vorentwurf: Stand 08.05.2019

- A. Satzung nach Baugesetzbuch
- B. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Erweiterung Obere Bergen" Gemeinde Herbertingen
Vorentwurf: Stand 08.05.2019

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Herbertingen

Holzgasse 6
88518 Herbertingen

Telefon: 07568-920820

Telefax: 07568-920824

E-Mail: info@herbertingen.de

Web: www.herbertingen.de

Vertreten durch: Herrn Bgm. Magnus Hoppe



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Dr.-Ing. Iris Trautwein

Memmingen, den

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Bauweise und Baugrenze	8
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Grünordnung	8
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	11
2.7	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung	15
1	Präambel	15
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	17
2.1	Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen	17
2.2	Niederschlagswasser, Abwasser und Geländemodellierung	18
C	Begründung Planungsrechtlicher Festsetzungen	20
1	Planungsanlass	20
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	20
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	20
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	21
2.3	Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen	22
3	Plangebiet	22
3.1	Lage, Größe und Topographie	22
3.2	Aktuelle Nutzung	24
3.3	Altablagerungen	24
3.4	Bau- und Bodendenkmäler	25

4	Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen	25
5	Festsetzungskonzept	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung	26
5.3	Bauweise und Baugrenzen	26
5.4	Örtliche Bauvorschriften	27
5.4.1	Dachform und -neigung	27
5.4.2	Fassadengestaltung	27
5.4.3	Werbeanlagen	27
5.5	Grünordnung und Ökologie	27
5.6	Grundwasser und Wasserversickerung	28
5.7	Erschließung	30
5.7.1	Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)	30
5.7.2	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	30
5.8	Lärmemissionen/ -immissionen	30
6	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	30
6.1	Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	31
6.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	32
6.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	33
7	Flächenbilanzierung	35

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen den Bebauungsplan „Erweiterung Obere Bergen“, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Obere Bergen“ der Gemeinde Herbertingen ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nr. 2024/2, 2024/28, 2024/29, 2024/51, 2024/57 und 2024/75 der Gemarkung „Herbertingen“ und hat eine Größe von ca. 7,0 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____ sowie der Umweltbericht vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Erweiterung Obere Bergen“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 35) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Erweiterung Obere Bergen“, der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Obere Bergen“, in der Fassung vom _____.____.____ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“ 3. Änderung, außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Erweiterung Obere Bergen“, ersetzt.



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Erweiterung Obere Bergen“

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
- Tankstellen.

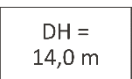
Folgende Nutzungen, die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,8.



Dachhöhe (DH)

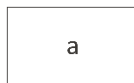
Maximal zulässige Dachhöhe in Meter,
hier: 14 m.

Gemessen ab der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Dachhöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Sheddächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika.

Dachhöhen entsprechen den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

2.2 Bauweise und Baugrenze



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

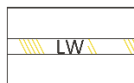
Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO

2.3 Verkehrsflächen



Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

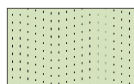
Ausführung in befestigter, wasserdurchlässiger Art



Bereich ohne Aus- und Einfahrten

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist in diesem Bereich nicht zulässig

2.4 Grünordnung



Blühstreifen auf öffentlicher Grünfläche (bachbegleitender Gewässerrandstreifen)

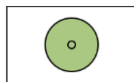
Im Bereich des bachbegleitenden Gewässerrandstreifens ist ein Saum mit feuchten Hochstaudenfluren (Blühstreifen) zu entwickeln. Die Hochstaudensäume sind räumlich und zeitlich versetzt einmal im Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Schnittgutes).

Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind die Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. In den Gewässerrandstreifen:

- sind der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verboten;

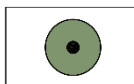
- ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze und befestigte Wege nicht zulässig sind;
- dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen werden und keine Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden;

ist die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können verboten.

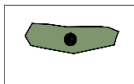


Zu pflanzender Baum, Lage variabel

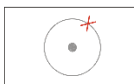
Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthone Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen.



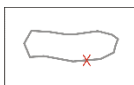
Bestandsbaum, zu erhalten



Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten

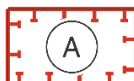


**Geplantes Pflanzgebot entfällt
(Obere Bergen“ / Gewerbegebiet „Mengener Steig“ 3. Änderung)**



Bestandsgehölz zu roden

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



Abgrenzung Ausgleichsfläche

In der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsbedarf gemäß §1a BauGB von 38.571 Ökopunkten ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010). Die Bilanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

Bilanz Landschaftsbilddausgleich: 15.761 Ökopunkte

Bilanz Bodenbewertung: 287.874 Ökopunkte
Bilanz Biotoptypenbewertung: + 265.064 Ökopunkte
Somit ergibt sich ein Bedarf an 38.571 Ökopunkten.

Für den ökologischen Ausgleich werden interne Ausgleichsmaßnahmen sowie externe Maßnahmen (Oberbodenauftrag) herangezogen. Die geeigneten Flächen für den Oberbodenauftrag stehen zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch nicht lagegenau fest. Die Bilanzierung kann somit noch nicht abschließend berechnet werden.



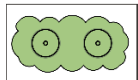
Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen

Aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Acker, Intensivgrünland) werden durch eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr extensiv genutzte Wiesenflächen entwickelt. Das Mähgut muss abtransportiert werden und das Aufbringen von Pestiziden, Fungiziden sowie mineralischen und organischen Düngemitteln ist nicht erlaubt. Je nach Aufwuchsstärke ist in den ersten Jahren zur Aushagerung eine mehrmalige Mahd (bis zu drei Schnitte) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes vorzunehmen (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).



Erhalt des Hochstaudensaumes

Die bestehende gewässerbegleitende Hochstaudenflur ist durch eine räumlich und zeitlich versetzte Mahd einmal im Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Schnittgutes).



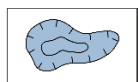
Zu pflanzende Gehölzfläche und Baumhecke (Bäume 1. Ordnung)

Anlage eine Baum- und Strauchheck heimischer Arten als Abgrenzung zum Industriegebiet



Entwicklung einer Feucht- und Nasswiese (Retentionsbecken)

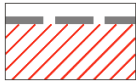
Herstellung einer Feucht- und Nasswiese im Bereich des naturnah geplanten Retentionsbeckens.



Herstellung von wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer)

Anlage von wechselfeuchten Senken mit sehr flachen Böschungen und einer großen Randlinie. Die Mulden sind mit einer bindigen Schicht abzudichten (ca. 1m Mächtigkeit), bei Bedarf sind die Mulden einmal pro Jahr im Herbst zu mähen (Abfuhr des Schnittgutes).

2.6 Sonstige Festsetzungen



Änderungsbereich bestehender Bebauungsplan Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“ 3. Änderung

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen des Bebauungsplanes Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“ 3. Änderung, werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Erweiterung Obere Bergen“ ersetzt.

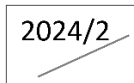
2.7 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



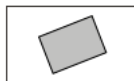
Abgrenzung Geltungsbereich bestehender BP Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“ – 3. Änderung



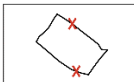
Bisherige Baugrenze BP Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“ – 3. Änderung (entfällt)



Flurgrenze mit Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)

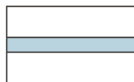


Bestandsgebäude



Rückbau bestehendes Retentionsbecken

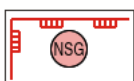
Das im Norden des Plangebietes bestehende Retentionsbecken wird im Zuge der gegenständlichen Planung zurückgebaut und in den geplanten Pufferstreifen verlegt.



Graben (Bestand)



Landschaftsschutzgebiet



Naturschutzgebiet



Biotop, gem. amtlicher Biotopkartierung



Wald (Bestand)

Pflanz- empfehlung

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii', Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

- Bodenaushub** Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen. Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).
- Versiegelung** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.
- Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Bau- und Bodendenkmäler** Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Landwirtschaftliche Nutzung	Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden. Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.
Ergänzende Hinweise	Die grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird dem Bauherrn empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden. Sofern eine Außenbeleuchtung auf den Grundstücken vorgesehen ist, sind vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtstoffe mit nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Erweiterung Obere Bergen“, folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Erweiterung Obere Bergen“, in der Fassung vom __.__.____.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz) in der Fassung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65)
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 131 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans „Erweiterung Obere Bergen“ vom __.__.____ in Kraft.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen

SD/ FD/ PH/ SH **Zulässige Dachformen**

Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), Sheddach (SH)

Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung erwünscht.

DN = 0°-25° **Zulässige Dachneigung**

Hier: 0°-25° Grad.

Die Dachneigung bezieht sich auf die Dachformen SD, FD, PD.

Für Sheddächer wird keine Dachneigung festgesetzt.

Dacheindeckung Blendende und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig. Blendwirkung der Anlagen gegenüber den umliegenden Nutzungen ist zu vermeiden.

Fassaden-gestaltung Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab FOK) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen,
- Besondere Werbeträger wie Ballone, bewegliche Schautafeln o. Ä.,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Fremdwerbungen.

Einfriedungen Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten.

Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

2.2 Niederschlagswasser, Abwasser und Geländemodellierung

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden, es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Tanks, Teich, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Gewerbliches Abwasser

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Gelände-
modellierung**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in erforderlichem Maße zur Einpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in das natürliche Gelände zulässig. Zur Gewährleistung des Wasserabflusses darf die Höhe des Rohfußbodens geringfügig (max. 0,3 m) über dem natürlichen Bestandsgeländes liegen.

Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

C BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

1 Planungsanlass

Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“, 3. Änderung, beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die baurechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Industrieflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Herbertingen möchte durch dieses Vorhaben insbesondere den Erweiterungsbedarf zweier langfristig ortsansässiger Betriebe im unmittelbaren Anschluss an dessen bisherigen Standort decken. Der Geltungsbereich umfasst teilweise Bereiche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Bergen“, die an die Neuplanung im Rahmen der Erweiterung angepasst werden.

Mit der Maßnahme soll vorrangig das Angebot Herbertingens an Arbeitsplätzen gesichert werden. Vor dem Hintergrund der Lage des Geltungsbereiches am Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und den südwestlich angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten „Ölkofer Ried“ soll im Zuge der Bebauung sichergestellt werden, dass die Schaffung der neuen Bauflächen die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt. Gewährleistet wird dies insbesondere durch die Einbeziehung eines Pufferstreifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser liegt zwischen den Bauflächen und den Schutzgebieten und soll im Zuge der Bauleiplanung naturschutzfachlich aufgewertet werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 7,0 ha, wovon die nördliche Hälfte (3,5 ha) als Industriefläche genutzt werden soll und der südliche Teil (3,5 ha) als ökologische Ausgleichsfläche.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Entsprechend den Raumkategorien des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, Stand 2002, gehört Herbertingen als Gemeinde im Landkreis Sigmaringen zum ländlichen Raum im engeren Sinne (i.e.S.) der Region Bodensee-Oberschwaben. Herbertingen liegt auf der Landesentwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau.

Die Raumkategorie ländlicher Raum i.e.S. bezieht sich auf großflächige Gebiete, die, anders als die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum eine deutlich geringere Siedlungsverdichtung aufweisen und von einem hohen Freiraumanteil geprägt sind.

Wesentliche Forderungen des LEP 2002 sind die Sicherung und Verbesserung von Standortvoraussetzungen für nicht landwirtschaftliche Arbeitsplätze im ländlichen Raum in seiner Gesamtheit. Einer der Grundsätze für den ländlichen Raum i.e.S. stellt daher auch die Forderung dar, geeignete „Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen (...) zu verbessern.“ (2.4.3.2 G)

Der Erhalt des hohen Freiraumanteils, insbesondere von ökologisch bedeutsamen Teilen stellt aber ebenso einen Grundsatz des LEP dar (2.4.3.8 G), der mit dem Grundsatz der Sicherung von Arbeitsplätzen in Einklang zu bringen ist.

Der Plansatz 3.3.1 G formuliert die Wechselwirkung beider Interessensgebiete wie folgt: „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.“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Grundsätzen, in dem er sowohl geeignetes Bauland für Erweiterungszwecke der ortsansässigen Gewerbetreibenden schafft, als auch durch die Planung eines naturschutzfachlich hochwertigen Pufferstreifens die bestehenden Schutzgebiete im Süden des Industriegebiets gewährt werden.

Gemäß Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Z 3.1.9) ist die „Siedlungsentwicklung (...) 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.“

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um keine reine Neuausweisung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans. Es wird somit kein neuer Gewerbe- und Industriestandort errichtet, sondern ein bestehender Standort gestärkt und funktional aufgewertet.

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine kleinräumige Bedarfsplanung für einen lokalen Betrieb handelt und das Areal aus einer bestehenden Bauleitplanung heraus entwickelt wurde, sind die Rahmenbedingungen bzw. die Notwendigkeit einer interkommunalen Vorgehensweise nicht gegeben.

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Entsprechend der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (1996) gilt Herbertingen als Kleinzentrum auf der Landesentwicklungsachse zwischen Sigmaringen und Bad Saulgau. Aus der Perspektive der Siedlungsstruktur stellt Herbertingen zudem einen Siedlungsschwerpunkt dar mit einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe.

Zentrale Orte, die im Regionalplan mit einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind, stellen regional bedeutsame Zentren dar, die vorrangig bei Maßnahmen zur „Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft“ (2.4.2 G) zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Maßgaben des Regionalplans, in dem er Bauland für die gewerbliche Nutzung an einem räumlichen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausweist.

2.3 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen, inkraftgetreten am 25.08.2011, stellt für den Geltungsbereich Landwirtschaftsfläche dar, die nach Nordosten an eine Gewerbebaufläche grenzt und im Südwesten durch ein Naturschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt wird.

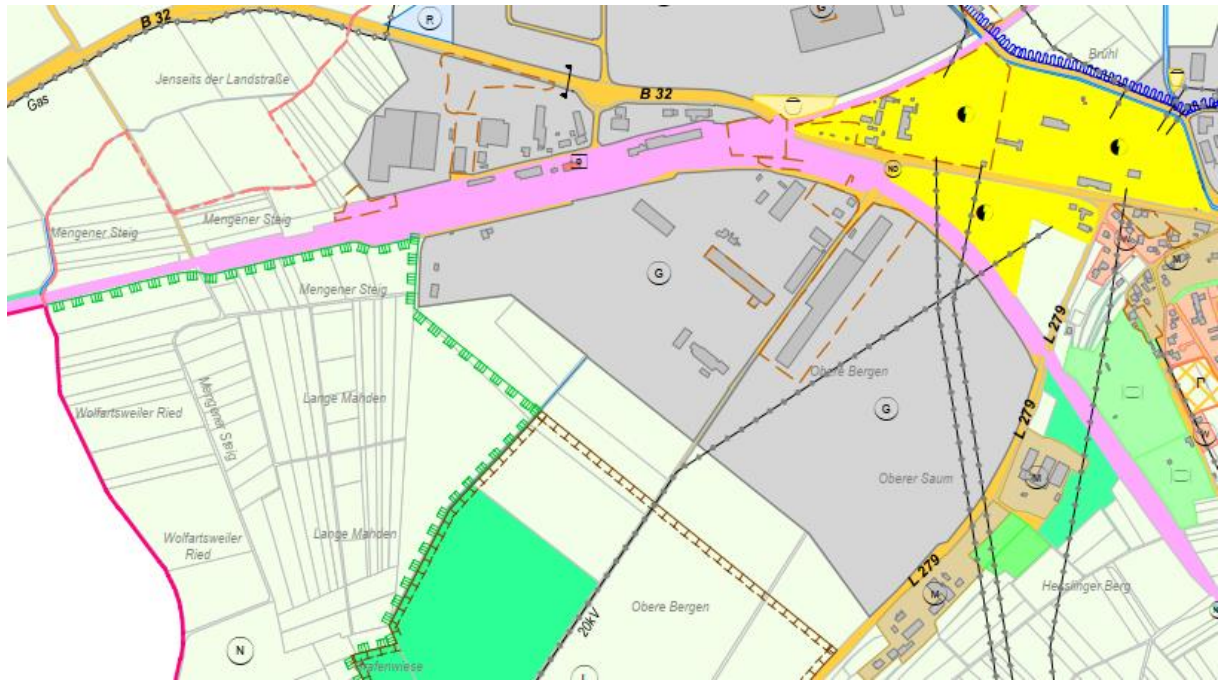


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen

In seiner Sitzung am 10.05.2016 hat die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilfortschreibung „Gewerbe“ des Flächennutzungsplans beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Am 14.11.2017 wurde die erneute Neufassung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich ist die Erweiterung der Gewerbebaufläche bis zu den Schutzgebieten im Südwesten, um Flächen für die Erweiterung der im bestehenden Gewerbegebiet bereits ansässigen Firmen bereit zu stellen. Das gegenständliche Vorhaben der Bebauungsplanerweiterung wird in das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen, die Flächennutzungsplanänderung erfolgt somit im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets von Herbertingen und grenzt im Nordosten an das bestehende Industriegebiet „Obere Bergen“ an. Unmittelbar nordöstlich des

Geltungsbereichs befinden sich auf dem Industriegebiet die Gewerbebetriebe Verzinkerei Bühler und Shredderwerk Herbertingen GmbH, die Bedarf an Erweiterungsflächen angemeldet haben. Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung sowohl an den Schienenverkehr (Bahnhof Herbertingen, Entfernung ca. 1 km) als auch an das übergeordnete Straßennetz (B32, Entfernung ca. 1,5 km).

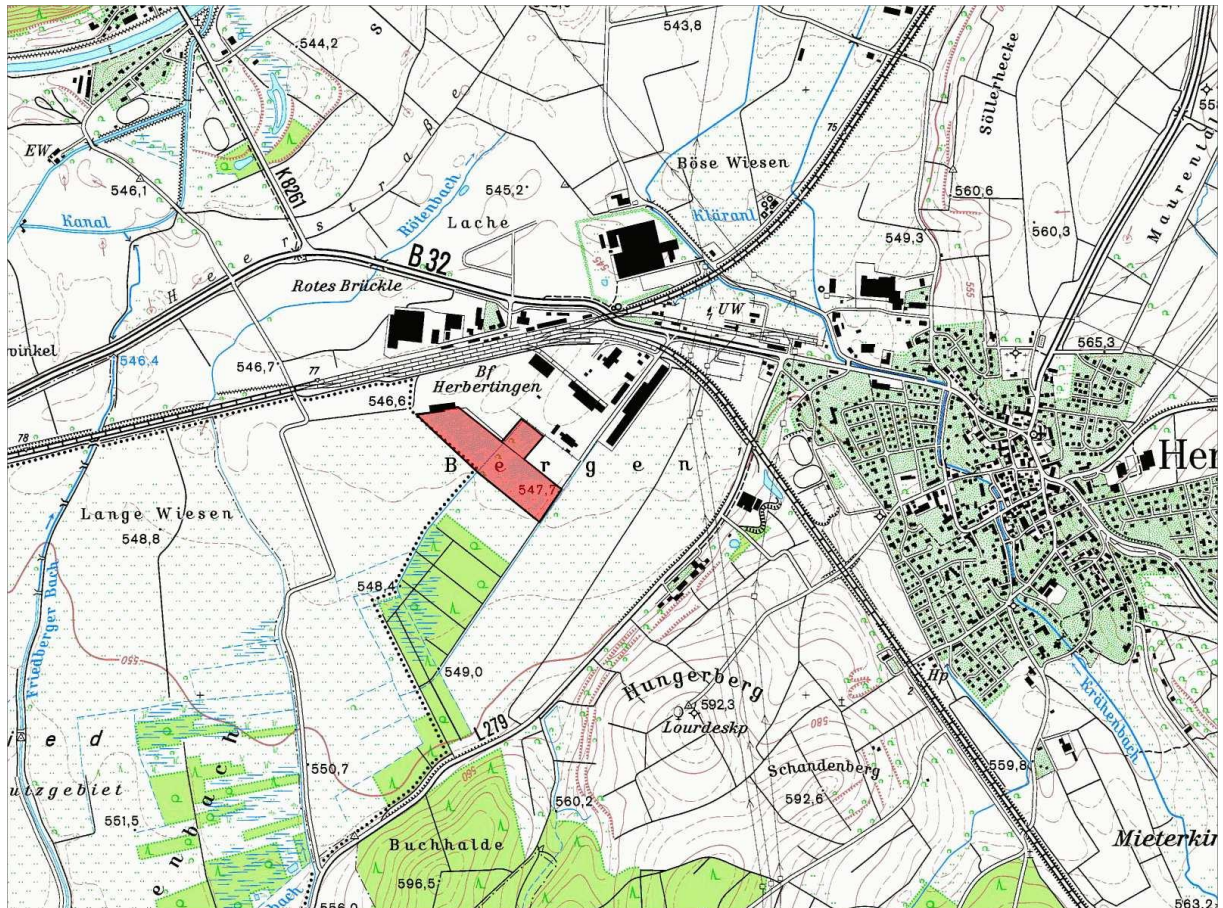


Abbildung 2: Topographische Karte mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Erweiterung Obere Bergen“



Abbildung 3: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Erweiterung Obere Bergen“

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 7,0 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nr. 2024/2, 2024/28, 2024/29, 2024/51, 2024/57 und 2024/75 der Gemarkung Herbertingen. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist weitestgehend eben.

3.2 Aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünlandflächen). Im Nordosten überlagert der Geltungsbereich Flächen des bestehenden Industriegebiets, vorrangig im Bereich der dort bestehenden Sickermulde. Diese Sickermulde wird im Zuge der Bebauungsplanänderung in den neu entstehenden Pufferstreifen im Südwesten des Geltungsbereichs verlagert.

3.3 Altablagerungen

Nach Auskunft des Landratsamts Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, bestehen zu Flächen innerhalb des Geltungsbereichs keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

4 Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets zur Deckung des Bedarfs an Erweiterungsflächen der ansässigen gewerbetreibenden möglich zu machen. Gleichzeitig soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen, die sich aus dem Status der Schutzgebiete im Südwesten des Geltungsbereichs ergeben in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Bereits bei den ersten Abstimmungsgesprächen in 2016 wurde definiert, dass eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets nach Südwesten einzig möglich wird, wenn ein Pufferstreifen das Industriegebiet von den Schutzgütern abgrenzt. Die Gemeinde Herbertingen verständigte sich zusammen mit dem Landkreis Sigmaringen und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben auf eine Breite des Pufferstreifens von 70m. Festgelegt wurde zudem eine Ausgestaltung des Pufferstreifens in naturschutzfachlich hochwertiger Art, ohne diese besondere Berücksichtigung des Naturschutzes sollte der Pufferstreifen wie ursprünglich von den Behörden gefordert 100m betragen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll das Sicherbecken im Bereich des bestehenden Industriegebiets in den Pufferstreifen verlagert und die freiwerdende Fläche zusätzlich als gewerbliche Fläche genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diesen Grundsatz der Sicherung und Abschirmung vor potentiell Beeinträchtigungen der Schutzgebiete auf und sieht einen Pufferstreifen mit 70m Breite vor. Gezielte Festsetzungen im Bereich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden vorgenommen, um eine naturschutzfachliche hochwertigen sicherzustellen. Die Erweiterungsflächen des Industriegebiets werden mit einer internen Erschließung über das bestehende Industriegebiet geplant, ein Anschluss auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg besteht nicht. Festsetzungen der Grünordnung sichern zudem den Erhalt des bestehenden Bergengrabens und des damit verbundenen Lebensraum und Rückzugsbereich für heimische Pflanzen und Tierarten und sichern durch Festsetzungen konkreter Baumpflanzungen und den Erhalt bestehender Bäume und Gehölze einen verträglichen Eingriff im Rahmen der Baugebietsausweisung.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Industriegebietes vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat. Im Zuge der naturschutzfachlichen Maßnahmen im südlichen Anschluss an die Bauflächen soll zugleich auch eine harmonische Einbindung des Industriegebietes in die umgebende Landschaft gewährleistet werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Zulässige sind alle Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Nutzungsart der bereits seit Jahren an diesem Standort bestehenden Industrieflächen nach Süden fortgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl von 0,8 aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan wird auch für die gegenständliche Erweiterung festgesetzt. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. So wird sichergestellt, dass die Flächen effizient genutzt werden aber trotz einer gewissen baulichen Dichte noch ausreichend Fläche zur Durchgrünung und Oberflächenversickerung besteht.

Als maximal zulässige Dachhöhe werden, unter Berücksichtigung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan des angrenzenden Industriegebiets und der Lage am Ortsrand, 14 m festgesetzt. Im nördlich angrenzenden Bestandsbebauungsplan beträgt die zulässige Höhe 12 m. Durch die Erhöhung um zwei Meter soll den zeitgemäßen Ansprüchen an Betriebsabläufe Rechnung getragen werden und zugleich eine bedarfsgerechte und effiziente Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht werden. Nachdem der Ortsrand in diesem Bereich ausschließlich durch das Gewerbegebiet geprägt wird und sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches keine wahrnehmbare Bestandsbebauung mit geringerer Höhenentwicklung befindet, welche durch diese Bauhöhe funktional (z.B. Beschattung) bzw. visuell (ungleiche bzw. unproportionale Gebäudehöhen bzw. -kubaturen) beeinträchtigt werden, wird diese Höhenentwicklung in diesem Bereich als städtebaulich verträglich erachtet.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit eine möglichst variable Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen. Die rechtlichen Abstandsregelungen gemäß LBO sind einzuhalten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Dachform und -neigung

Im Bebauungsgebiet sind die Dachformen Satteldach, Flachdach, Pultdach und Sheddach erlaubt. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 25 ° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind erlaubt.

5.4.2 Fassadengestaltung

Das Gewerbegebiet befindet sich am Ortsrand von Herbertingen. Vor diesem Hintergrund ist eine ansprechende, nicht störende Gestaltung von Fassaden an diesem Standort gewünscht.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung, z.B. durch Rankpflanzen, erwünscht. Grelle Farben sowie die Verwendung von fluoreszierenden und reflektierenden Materialien als Fassadenverkleidung sind unzulässig.

5.4.3 Werbeanlagen

Da sich die Erweiterungsfläche am Ortsrand befindet, ist bei der Errichtung von Werbeanlagen darauf zu achten, dass störende und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigende Wirkungen ausgeschlossen werden können. Durch die Bestandbebauung bestehen vorwiegend nordöstlich des Geltungsbereichs sichtverstellende Elemente und auch in Süden besteht durch die bestehende Gehölzstruktur Sichtverstellungen. Der Sichtbereich im Westen und Osten soll aber nicht stärker als durch die Bestandsbebauung bereits erfolgt beschränkt werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen. Die Werbung ist daher auf ein notwendiges Minimum reduziert und soll möglichst homogen dem Gebäude angepasst werden (keine Fremdwerbung, keine Dachaufbauten etc.). Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Lebensräume sollen insbesondere durch die Regulierungen zum Beleuchtung/Lichteinsatz bestmöglich vermieden werden.

5.5 Grünordnung und Ökologie

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll vorrangig der bestehende Bachlauf und die damit einhergehende Bestandsvegetation als Rückzugsbereich für Tiere und Pflanzen gesichert und langfristig geschützt werden sowie die Funktion der Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Zudem soll durch ein Pflanzgebot von heimischen, standortgerechten Laubbäumen eine grünordnerische Aufwertung des Industriegebiets erfolgen. Das bestehende Pflanzgebot aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Bergen“/ Gewerbegebiet „Mengener Steig“, 3. Änderung, das derzeit noch nicht umgesetzt ist, wird angepasst.

Blühstreifen auf öffentlicher Grünfläche mit Bestandsvegetation

Bereits im Geltungsbereich des bestehenden Industriegebiets „Obere Bergen“ erstreckte sich im südwestlichen Bereich ein Abschnitt des Bergengraben, der im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets verroht ist. Mit der Erweiterung des Bebauungsplans nach Südwesten wird zusätzlich ein Teilbereich von rd. 125 m des Bergengrabens Bestandteil des neuen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

Entsprechend den Vorgaben des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) wird der bachbegleitende Gewässerrandstreifen im Bereich von jeweils 5m auf beiden Seiten gesichert, von einer Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln abgesehen sowie keine Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ebenso wie höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen. Zur naturschutzfachlichen Aufwertung wird entlang des bachbegleitenden Gewässerrandstreifens die Entwicklung eines Saums mit feuchten Hochstaudenfluren in Form von Blühstreifen festgesetzt. Für den Bestand an Baum- und Strauchbewuchs, der sich entlang des Bergengraben befindet, wird entsprechend den Vorgaben zum Umgang mit Gewässerrandstreifen der Erhalt der Vegetation festgesetzt.

Pflanzgebot und Umgang mit bestehendem Pflanzgebot

Durch ein Pflanzgebot soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücken gliedernde und sichtbare Baum- und Gehölzpflanzungen durchgeführt werden.

Auf den Grundstücken muss pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung gepflanzt werden. Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan weist im Bereich der ehemaligen südwestlichen Grenze des Bebauungsplan Pflanzgebote aus, die derzeit noch nicht umgesetzt sind. Diese, durch die Bebauungsplanerweiterung ungünstig gelegenen Pflanzgebote werden aufgehoben und in den Bereich der neu ausgewiesenen Ausgleichsfläche integriert.

5.6 Grundwasser und Wasserversickerung

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Um sicher zu stellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich des bestehenden Industriegebiets „Obere Bergen“ besteht aus dem Jahr 2007 eine geotechnische Prüfung. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage des Geltungsbereichs zur vorliegenden Bebauungsplanerweiterung kann von ähnlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der Grundwasserstand im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs etwa auf 3,0 bis 3,5 m unter Niveau ansteht. Bei Hochwasser ist mit einem deutlich höheren Grundwasserstand zu rechnen, der auch die Gründung eines einfach unterkellerten Gebäudes (ca. 2,2 m uGOK) erreichen kann. Das Gefälle des Grundwasserspiegels wird als nur gering eingestuft, wobei eine grundsätzliche Fließrichtung nach nördlicher bis nordwestlicher Richtung zu erwarten ist.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zum rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich im Bestand ein Sickerbecken, was im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans aufgelöst und in den Bereich des neu entstehenden Pufferstreifens verlegt wird. Die Bestandspläne zeigen, dass das Oberflächenwasser sowohl des nördlich angrenzenden Flurstücks als auch der oberen Bergstraße per Regenwasserkanal in das Erdbecken eingeleitet werden. Für den Bergengraben besteht im Bereich des Eintritts des Gewässers in den verrohrten Bereich im Westen des Erdbeckens zudem ein Überlauf.

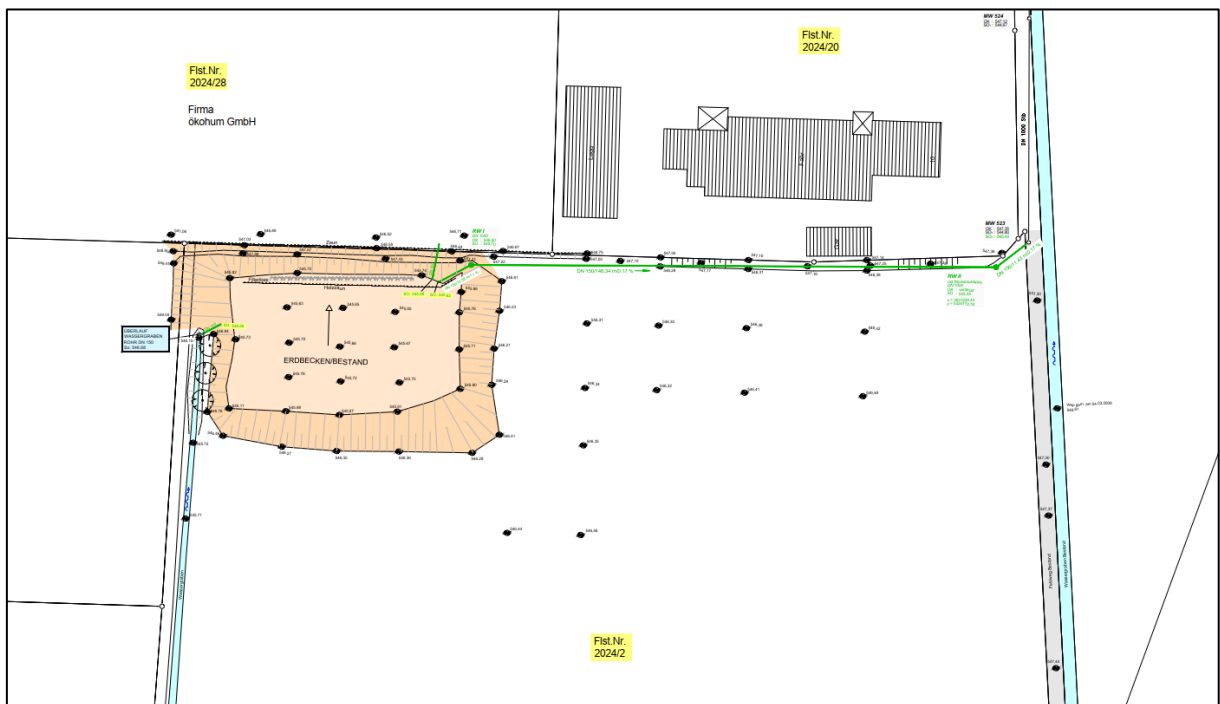


Abbildung 4: Bestandsplan zur Oberflächenentwässerung mit Sickerbecken, rechtskräftiger Bebauungsplan Industriegebiet „Obere Bergen“

Die Funktion des Erdbeckens wird durch das neu entstehende Retentionsbecken im östlichen Pufferstreifen übernommen. Die Ausbildung eines intakten Gewässerrandstreifens mit Erhalt des Hochstaudensaums, insbesondere an der Eintrittsstelle des Bergengrabens in den verrohrten Bereich, bei gleichzeitiger Ausbildung einer Feucht- und Nasswiese im Bereich des Pufferstreifens sowie der Entwässerung des Oberflächenwassers im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans über Versickerung, stellte eine funktionale Alternative zur Entwässerung über das bestehende Erdbecken dar.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)

Das geplante Gewerbegebiet im Westen von Herbertingen weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Am westlichen Stadtrand von Herbertingen gelegen, weist die Lage sowohl eine gute verkehrliche Anbindung an den Schienenverkehr (Bahnhof Herbertingen, Entfernung ca. 1 km) als auch an das Straßennetz (B32, Entfernung ca. 1,5 km) auf. Dabei ist das überörtliche Straßennetz zu erreichen, ohne durch bewohnte Gebiete fahren zu müssen.

Die Anbindung des Industriegebiets erfolgt über die Bahnhofstraße, über die sowohl eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz als auch an die Gemeindeerschließung von Herbertingen gegeben ist.

Die innere Erschließung des Industriegebiets erfolgt über die Eisenbahnstraße und die Obere Bergenstraße. Eine Anbindung der Erweiterungsflächen des vorliegenden Bebauungsplans an die Obere Bergenstraße ist nicht vorgesehen. Mit weiteren Verkehrsbelastungen in diesem Bereich ist somit nicht zu rechnen.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets „Obere Bergen“ dar. Dieses ist voll erschlossen. Von einer funktionierenden Ver- und Entsorgung über die Flächen des bestehenden Industriegebiets „Obere Bergen“ kann damit ausgegangen werden.

5.8 Lärmemissionen/ -immissionen

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Erweiterung eines bereits bestehenden Industriegebiets dar. Die Erweiterungsflächen grenzen im Süden und Osten an Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung an. Eine schutzbedürftige Nutzung, wie Wohnflächen, werden vom vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gesonderte Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erbringen.

6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und deren Beurteilungen sind im beiliegenden Umweltbericht detailliert beschrieben.

Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden als hoch einzustufen sind, für die Schutzgut Klima und Luft als mittel und für die verbleibenden Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen, Landschaft) geringe bis mittlere Auswirkungsintensitäten vorliegen.

6.1 Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen	Durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsameren Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Bauvorhaben verlorene Lebensraum ausgeglichen werden. Ferner soll die Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen) aufgewertet werden. Zudem sollen die negativen, betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichteter Beleuchtung auf den Grundstücken vermieden bzw. reduziert werden. Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.
Boden und Geomorphologie	Abtrag und Bodenversiegelung	Die Flächenversiegelung wird, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotterrasen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich der Stellplätze reduziert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Situierung der Erschließung des Vorhabengebietes wird direkt über die bestehenden Verkehrswege vorgenommen werden. Dadurch entsteht eine Minimierung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades.
Wasser	Überdeckung / Verringerung der Grundwasserneubildung	Die Grundwasserneubildung kann durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze, die Ausweisung von Grünflächen und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone im Bereich des Retentionsbeckens erhalten und sichergestellt werden.
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung insbesondere durch die

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Festsetzung von Pflanzgeboten von Bäumen (Gehölze I. und II. Ordnung) und Hecken (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).
Landschaftsbild	Fernwirkung	Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 14 Meter. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen reduziert.
Kulturelles Erbe und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

6.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010). Die genaue Eingriffsbewertung wird im Umweltbericht beschrieben, auf den hier verwiesen wird.

Dabei erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen. Hierbei werden die bestehenden und die geplanten Biotoptypen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

In einem zweiten Schritt wird das Schutzgut Boden in Abhängigkeit zu den bestehenden und geplanten Nutzungen und Maßnahmen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

Anschließend wird der Ausgleichsbedarf für das Landschaftsbild ermittelt, der im Wesentlichen aus der Wirkungsintensität des Vorhabens und dem beeinträchtigten Wirkraum, von dem das Vorhaben vermutlich einzusehen ist, abgeleitet wird.

Tabelle 2: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Biotoptypenbewertung (Überschuss)	+265.064
Bodenbewertung	287.874
Landschaftsbildbewertung	15.761
Summe (= Bedarf)	-38.571

Der Ökopunktebedarf von 38.571 Ökopunkten wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch Nachweis einer entsprechenden Auftragsfläche für den im Geltungsbereich anfallenden Oberboden erbracht.

6.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Fall wird der Ausgleichsflächenbedarf sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs liegt zwischen dem geplanten Industriegebiet und den angrenzenden Schutzgebieten und bildet einen schützenden Pufferstreifen gegenüber möglichen Stoffeinträgen, Immissions- und Kulissewirkungen. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ein Oberbodenauftrag.

Im Folgenden werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beschrieben:

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, deren Maßnahmen in die Bilanzierung miteingeflossen sind. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Lage: Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flurstückes 2024/2 und 2024/51 der Gemarkung Herbertingen und grenzt unmittelbar südlich an die bestehende Gewerbefläche an.

Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen mit Herstellung von wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer) und Nass- und Feuchtwiesen im Bereich des neu entstehenden Retentionsbeckens. Erhalt des bestehenden Bergengrabens und der bestehenden Gehölze sowie Eingrünung der Gewerbefläche durch eine Baum- und Strauchhecke.

Maßnahmen und Pflege: Westlich des Bergengrabens sind zwei ephemere Kleingewässern (wechselfeuchte Mulden) mit sehr flachen Böschungen (Böschungswinkel maximal 1: 10) und einer großen

Randlinie durch Abtrag der Bodenschichten und Abdichtung mit einer bindigen Schicht (Ton, Lehm) herzustellen. Das entnommene Material ist fachgerecht zu entsorgen. Zur Abdichtung ist das Einbringen einer bindigen Schicht (Ton- bzw. Lehmschicht) mit einer Mächtigkeit von ca. 1 m erforderlich. Durch unterschiedliche Auftragsstärken sollen sich verschiedene wechselfeuchte Standorte entwickeln, die für die Zielarten als Nahrungshabitat von Bedeutung sind. Die Feucht- und Nassmulden sind so zu gestalten, dass diese bei längeren Trockenperioden mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftet werden können. Zur langfristigen Offenhaltung der Flächen sind diese einmal pro Jahr im Herbst zu mähen (Abfuhr des Schnittgutes).

Die in der Planzeichnung als Nass- und Feuchtwiese eingetragene Fläche östlich des Bergengrabens ist als naturnahes Retentionsbecken mit einem ausreichenden Volumen anzulegen. Innerhalb des Retentionsbeckens sind kleine Bereiche mit bindigem Substrat (Ton, Lehm) so abzudichten, dass sich dort ephemere Kleingewässer entwickeln können. Die Nass- und Feuchtwiesen sind ebenfalls einmal pro Jahr im Herbst zu mähen (Abfuhr des Schnittgutes).

Im Norden der Ausgleichsfläche, unmittelbar an das geplante Industriegebiet angrenzend, wird eine Baum- und Strauchhecke (Bäume 1. Ordnung und Sträucher) angelegt. Ein Teil der im Bereich der Baum- und Strauchhecke geplanten Bäume dient als Ausgleich für das im alten Bebauungsplan geplante Pflanzgebot, welches durch die gegenständliche Planung entfällt. Da das festgesetzte Pflanzgebot (16 Bäume) bis dato nicht verwirklicht wurde, wurde darüber hinaus ein Zuschlag für den timelag angesetzt. Somit ist zusätzlich zu dem Ausgleich der 16 entfallenden Bäume, die Pflanzung von weiteren 4 Bäumen notwendig. Bei der Pflanzung der Baum- und Strauchhecke kann aus der Pflanzliste gemäß Satzung (Kapitel 2.7) ausgewählt werden. In den ersten drei Jahren ist eine Entwicklungspflege erforderlich. In den Folgejahren ist eine Unterhaltungspflege mit dem Ziel der Erhaltung eines geschlossenen Bestandes durchzuführen.

Der restliche Teil der Ausgleichsfläche soll zu extensiv genutztem Grünland entwickelt werden. Die bestehenden Ackerflächen sind durch Mahdgutübertragung von geeigneten (extensiv genutzten) Spenderflächen oder alternativ Einsaat einer geeigneten autochthonen Rasensaatgutmischung in Extensivgrünland zu überführen. Aus dem aktuell intensiv genutzten Grünland soll durch die Verringerung der Mahdhäufigkeit und den Verzicht auf Pestizide, Fungizide sowie mineralische und organische Dünger eine 2-schürige artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 10. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Das Mähgut wird abtransportiert.

Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten Jahren eine häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte über einen Zeitraum von maximal drei Jahren) pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes erforderlich (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Erste Mahd ab 1. Juni, folgende zwei Mahdtermine dann im Abstand von 6 bis 8 Wochen (ca. 01. August und 15. September). Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt im dritten Jahr der Aushagerung eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung (gemäß Netzwerk Blühende Landschaft: „Schaffung artenreicher Wiesen durch Mähgutübertragung“, Stand: Oktober 2010) bzw. alternativ die Einsaat

mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe in einzelnen Teilbereichen).

Ausgleich Bodeneingriffe

Neben der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche wird der im Geltungsbereich abgetragene Oberboden gemäß den fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg auf eine geeignete Oberbodenauftragsfläche aufgebracht. Diese ist zum gegenwärtigen Projektstand noch nicht bekannt, wird jedoch im weiteren Verfahren in den Planungsunterlagen ergänzt und die dadurch generierten Ökopunkte werden in der Bilanzierung entsprechend aktualisiert.

Nach einer überschlägigen Schätzung lassen sich durch den geplanten Oberbodenauftrag auf geeigneten externen Flächen ca. 205.977 Ökopunkte generieren (versiegelte / teilversiegelte Fläche $29.425 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Ökopunkte/m}^2$ (4 ÖP/M² durch Oberbodenauftrag + 3 ÖP/m² Grundwasserschutz – wenn Lage der Oberbodenauftragsfläche innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande (Alpenvorland), jungquartäre Flusskiese und Sande). Insgesamt ist der projektbedingt verursachte Eingriff – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – demnach ausgleichbar. Ein ggf. verbleibender Überschuss an Ökopunkten soll der Gemeinde Herbertingen für nachfolgende Bebauungsplanverfahren gutgeschrieben werden.

7 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Grundstücksflächen	3,8	54,3
• davon Verkehrsfläche	0,1	2,6
• davon Ausgleichsfläche	3,5	92,1
Private Grundstücksflächen	3,2	45,7
• davon überbaubare Flächen	2,6	81,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	7,0	100