

Gemeinde Herbertingen

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Ölkofer Straße"

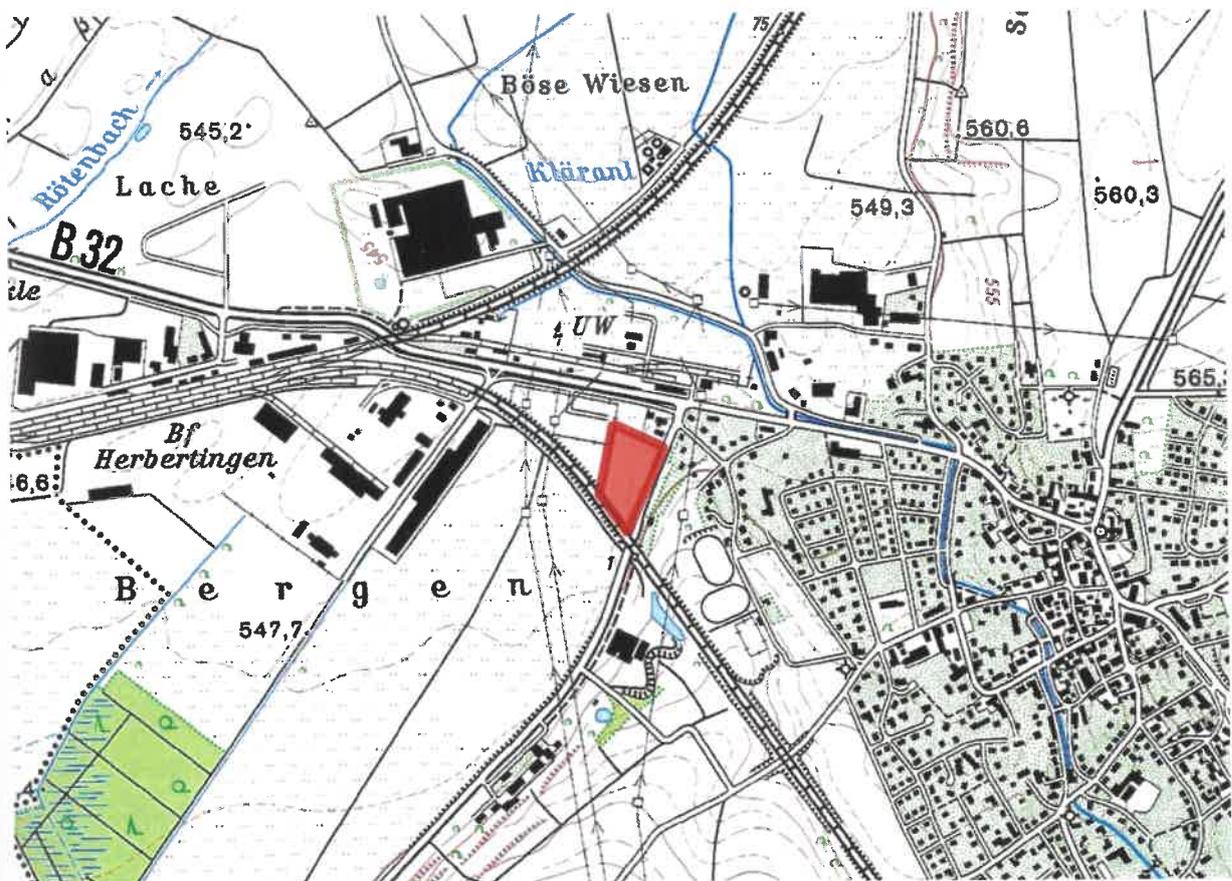
Satzung und Begründung  
Stand 13.04.2022

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

**Genehmigt**

Sigmaringen, den 29. JUNI 2022

Landratsamt



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ölkofer Straße"  
Satzung und Begründung Stand 13.04.2022

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Herbertingen

Holzgasse 6  
88518 Herbertingen

Telefon: 07568-920820

Telefax: 07568-920824

E-Mail: [info@herbertingen.de](mailto:info@herbertingen.de)

Web: [www.herbertingen.de](http://www.herbertingen.de)

Vertreten durch: Herrn Bgm. Magnus Hoppe

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 13.04.2022



Robert Geiß  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2	Bauweise und Baugrenze	9
2.3	Verkehrsflächen	10
2.4	Grünordnung	10
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.6	Festsetzungen zum Schallschutz	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	13
2.8	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	13
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung</b>	<b>20</b>
1	Präambel	20
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	22
2.1	Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen	22
2.2	Niederschlagswasser und Geländemodellierung	23
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>25</b>
1	Planungsanlass	25
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	25
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	25
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	26
2.3	Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen	27
2.4	Flächenbedarfsnachweis	28
3	Plangebiet	32
3.1	Lage, Größe und Topographie	32
3.2	Baugrundverhältnisse	33
3.3	Aktuelle Nutzung	33
3.4	Altablagerungen	34

<b>3.5</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>39</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>39</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>40</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>40</b>
<b>5.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>40</b>
5.4.1	Dachform und -neigung	40
5.4.2	Fasadengestaltung	40
5.4.3	Werbeanlagen	41
5.4.4	Einfriedungen	41
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung und Ökologie</b>	<b>41</b>
<b>5.6</b>	<b>Grundwasser und Oberflächenwasserversickerung</b>	<b>42</b>
<b>5.7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>43</b>
5.7.1	Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)	43
5.7.2	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	44
<b>5.8</b>	<b>Lärmemissionen/ -immissionen</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung</b>	<b>45</b>
<b>6.1</b>	<b>Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>46</b>
<b>6.2</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</b>	<b>47</b>
<b>6.3</b>	<b>Ausgleichsflächen und -maßnahmen</b>	<b>49</b>
6.3.1	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	49
<b>7</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>50</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht der Bestandssituation an Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan - Herbertingen (Stand September 2020)	28
Tabelle 2:	Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Herbertingen in den Jahren 2010 bis 2020	29
Tabelle 3:	Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Herbertingen von 2016 bis 2020	29
Tabelle 4:	Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Herbertingen	31
Tabelle 5:	Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Herbertingen	31
Tabelle 6:	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	46
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche	48
Tabelle 9:	Flächenkennzahlen	50

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“	27
Abbildung 2: Topographische Karte mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“	32
Abbildung 3: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“	33
Abbildung 4: Übersicht Sichtbezüge von den Kulturdenkmälern auf das Plangebiet „Ölkofer Straße“	35
Abbildung 5: Standort GE-Ölkofer Straße mit Blick nach Norden	36
Abbildung 6: Fotostandort 1- Heuneburg (Wehrgang Ziegelmauer) mit Blick nach Süden	36
Abbildung 7: Fotostandort 2- Grabhügel Baumburg (Hundersingen) mit Blick nach Südosten	37
Abbildung 8: Fotostandort 3: Grabhügel Bettelbühl nach Süden	37
Abbildung 9: Übersicht Rad- und Wanderwegenetz (Quelle: Geoportal-BW, Freizeitkarte)	38

## ANLAGEN

Bebauungsplan – zeichnerischer Teil, M 1:1000, Stand 13.04.2022

Bodengutachten zum Plangebiet „An der Ölkofer Straße“, Dr. Lindinger, Weingarten, Stand  
13.05.2020

Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung, LARS consult GmbH, Stand 21.07.2021

Schalltechnische Untersuchung, em plan, Stand 13.07.2021

## 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 „Ölkofer Straße“, in öffentlicher Sitzung am 13.04.2022 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ölkofer Straße“ der Gemeinde Herbertingen ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Fläche des Flurstücks mit der Fl.Nr. 2024/11 und eine Teilfläche Fl.Nr. 1732 der Gemarkung „Herbertingen“ und hat eine Größe von ca. 1,68 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 13.04.2022.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 13.04.2022 sowie der Umweltbericht vom 13.04.2022, einschließlich der oben aufgeführten Fachgutachten.

#### 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, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) 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), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

### Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ölkofer Straße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 50) der Satzung und der örtlichen Bauvorschriften sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.04.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den 08.06.2022



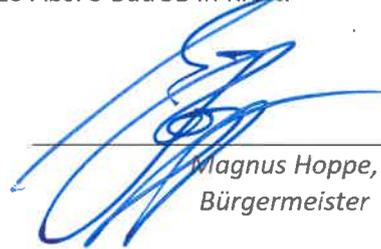
---

Magnus Hoppe,  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ölkofer Straße“, der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.07.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den 15.07.2022



---

Magnus Hoppe,  
Bürgermeister

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen



### Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Ölkofer Straße“

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



### Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

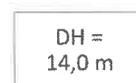
Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe; ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.
- 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.

Gemessen ab der maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) 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.

ROK =  
+0,3

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,30 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

## 2.2 Bauweise und Baugrenze

a

### 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.

St

### Abgrenzung für Stellplätze

Im Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze nur innerhalb des umgrenzten Bereiches sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belag (z.B. mit Sickerpflaster) auszuführen.



### Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Planteil ist entlang der Fahrbahnbegrenzung zur L279 eine Anbauverbotszone von 20m einzuhalten. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Geländemodellungen sowie Grünflächen mit Bepflanzung und die Versickerung von Oberflächenwasser sind zulässig.

Abstands-  
flächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO.

## 2.3 Verkehrsflächen



**Öffentliche Verkehrsfläche**



**Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg**

Ausführung in befestigter, wasserdurchlässiger Art (z.B. wassergeb. Decke, Wiesenweg, etc.).



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

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



**Fläche für Ver- und Entsorgung - Versorgungspop**

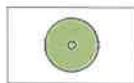
## 2.4 Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Versickerung von Oberflächenwasser**

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen. Fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers (siehe Festsetzung zu Niederschlagswasser) ist zulässig.

Grundstückszufahrten sind als Sammeleinfahrten und -ausfahrten auszubilden und entlang der Erschließungsstraße zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 6,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis max. 10,0 m Breite zugelassen.



**Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

Baumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche bzw. privater Grundstücksfläche. Empfohlener Standort, der je nach Zufahrt und Parzellierung verschoben werden kann.

Entlang des Straßenraumes ist folgende Art zu verwenden:

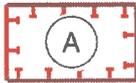
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Hochstamm, 3xv Mindestqualität  
Stammumfang: 16/18 cm. Zum Fahrbahnbegrenzung der L279 ist ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten.

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung in Hochstammqualität mit Stammfang 16/18 cm zu pflanzen.

Für sonstige Pflanzungen sind vorrangig Gehölze aus der unter

„Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

## 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 180.192 Ökopunkten ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, (Stand Dezember 2010) bzw. das Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2013): „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“. Die Bilanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

Bedarf Biotoptypenbewertung: 26.618 Ökopunkte

Bedarf Bodenbewertung: 140.513 Ökopunkte

Bedarf Landschaftsbilddausgleich: 13.061 Ökopunkte

Somit ergibt sich ein Bedarf an 180.192 Ökopunkten.

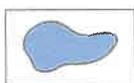
Für den ökologischen Ausgleich werden externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, die dem Bebauungsplan zugeordnet ist.

Der Ausgleich wird auf der externen Ausgleichsfläche mit den Flurnummern 2024/32, 2024/55, 2024/56 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Herbertingen, Gesamtfläche 3,39 ha, erbracht. Die darauf festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind nachfolgend aufgeführt:



### Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese

Zur Vorbereitung der Extensivwiese ist eine Aushagerungsmahd des Grünlandes zunächst über 2- 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes (früher Schnitt Ende Mai) durchzuführen. Nach der Ausmagerung ist die Mahd auf der Fläche fortzusetzen und es sind in einem Abstand von ca. 4 m, ca. 3 m breite vegetationsfreie Streifen (Pflügen oder Fräsen) anzulegen. Auf diese Streifen ist eine autochthone Wiesensaatgutmischung aufzubringen. Zur weiteren Aushagerung soll das Grünland in den ersten Jahren in Absprache mit der UNB häufiger gemäht werden und nach und nach in eine extensive Bewirtschaftung überführt werden. Das Aufbringen von Pestiziden, Fungiziden sowie mineralischen und organischen Düngemitteln ist nicht zulässig.



### Herstellung von Tümpel oder Hüle

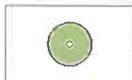
Anlage von wasserführenden Senken mit flachen Böschungen und einer großen Randlinie. Die Tümpel sind mit einer bindigen Schicht abzudichten (ca. 0,6 m Mächtigkeit).

Im Bereich der Tümpel ist der Aufwuchs von Weiden und anderen Gehölzen durch regelmäßige Rodung zu verhindern.  
Die Randbereiche sind bei Bedarf einmal pro Jahr im Herbst zu mähen (Abfuhr des Schnittgutes).



#### Zu pflanzende Feldhecke

Anlage einer Baum- und Strauchhecke heimischer Arten mit hohem Anteil an dornen- und beerentragenden Arten. Es sind Gehölz aus der unter „Pflanzempfehlung“ (gem. Ziff. 2.8) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.



#### Zu pflanzender Baum

Pflanzung standortgerechter Bäume I. oder II. Ordnung.



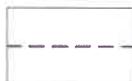
#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke (Gesamtfläche ca. 0,15 ha) mit hohem Anteil an dornen- und beerentragenden Arten als Ersatzhabitat für die einträchtigung von Gehölzbrütern. Die Pflanzung muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen, um die ökologische Funktion der einzelnen betroffenen Brutreviere durchgehend sicherzustellen (=CEF-Maßnahme).

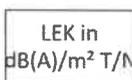
#### Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert werden.

## 2.6 Festsetzungen zum Schallschutz



#### Abgrenzung der Geräuschkontingentflächen



#### Höchstzulässiges Emissionskontingent tags vom 6:00 - 22:00 Uhr in dB(A)/m², nachts von 22:00 - 6:00 Uhr in dB(A)/m²

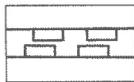
Zulässig sind Vorhaben und Betriebe, die auf den durch sie in Anspruch genommenen Flächen oder Teile von Flächen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, in der Fassung aus 2006 einhalten.

Teilfläche	Fläche in ha	L <sub>EK</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
Q1	0,17	57	42
Q2	0,21	54	39
Q3	0,14	56	41
Q4	0,12	58	43
Q5	0,19	58	43
Q6	0,21	60	45
Q7	0,19	58	43

Der Nachweis der Einhaltung der Kontingente ist nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung

Ausgabe 2006, zu führen.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen

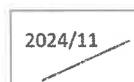


**Leitungsrecht** zugunsten Netze Gesellschaft Südwest mbH  
 (siehe Ausführungen in Kap. C5.7.2).

## 2.8 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



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



**Flurgrenze mit Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)**



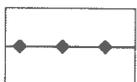
**Bestandsgebäude**



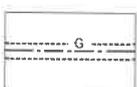
**Biotop, gem. amtlicher Biotopkartierung**



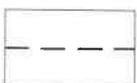
**Landschaftsschutzgebiet „Ölkofer Ried“**



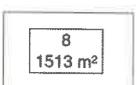
**Elektroleitung, Bestand**



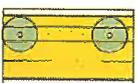
**Gasleitung (Netze Gesellschaft Südwest mbH) mit Schutzstreifen**



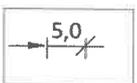
**Grundstücksgrenze, Planung**



**Parzellennummer mit Flächengröße, Planung**



**Beispielhafte Straßengestaltung mit Verkehrsgrün und Gehweg**



**Bemaßung**



**Sichtdreieck (3/200m)**



**Bauverbotszone (20m)**

Vom Fahrbahnrand der L279.

**Pflanz-  
empfehlung**

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (gebietsheimische 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, wie nachfolgend aufgeführt, zu beachten.

- Oberboden** Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden erhöhte Arsengehalte (Zuordnungswert Z1.1 gem. VwV Boden) festgestellt, auch die Vorsorgewerte der BBodSchV werden nicht eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgestellten Überschreitungen der Vorsorgewerte sowie die Belastungen gem. VwV Boden bei der Verwertung des Bodenmaterials zu berücksichtigen sind. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. Die Untersuchungen können während den einzelnen Bauvorhaben als Haufwerksbeprobungen durchgeführt werden. Ein Auftrag von Oberboden ist hierdurch nur auf Flächen mit einer ähnlichen, geogenen Vorbelastung möglich.
- Bodenschutz** Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.
- Abfall** Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.  
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.
- Altlasten** Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.
- Grundwasser** Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden
- Gewerbliches Abwasser** Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

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, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung 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** Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Heuneburg und der Bettelbühl Grabhügelgruppe, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG wird auf die Sichtbarkeitsuntersuchung in Kap. C3.5 verwiesen.

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 (siehe auch Kapitel C3.2. der Begründung).

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.

Bei Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen ist ein Überhang nach § 910 BGB zu verhindern. Die Vorgaben des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Zu keinem Zeitpunkt darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden. Ebenso wird auf die allgemeine Duldungspflicht der Gewerbetreibenden vor den bahnbedingten Emissionen, als auch auf die blendfreie Ausführung von Beleuchtungsanlagen hingewiesen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Den Bauherren wird empfohlen entlang dem Bahngrundstück dauerhafte Einfriedungen ohne Öffnungen herzustellen.

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.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin einzusetzen.

Stein- und Koniferen-Gärten sowie vegetationsfreie Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) außerhalb der Zuwegung sind zu vermeiden.

Es ist eine Gehölzpflanzung vorzusehen, die zu über 90% aus einheimischen Bäumen und Sträuchern besteht.

## 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 13.04.2022 zu dem Bauungsplan „Ölkofer Straße“, folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bauungsplans „Ölkofer Straße“, in der Fassung vom 13.04.2022.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) In der Fassung vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

#### 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 13.04.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen,

den 09.05.2022

  
Magnus Hoppe,  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans „Ölkofer Straße“ vom 14.07.2022 in Kraft.

Herbertingen, den 15.07.2022



---

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.

**Fassadengestaltung** Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

**Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab Rohfußbodenoberkante) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen,
- Besondere Werbeträger wie Ballone, bewegliche Schautafeln, Werbepylone und Werbetürme,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freilegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Fremdwerbungen
- Werbeanlagen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen (nicht überbaubaren Flächen) und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.
- Beleuchtete Werbeanlagen, welche die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün verwenden und die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen blenden.

**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.

Sofern dauerhafte Einfriedungen auf Grundstücken, die an die Bahnanlage angrenzen errichtet werden, sind diese zur Bahn hin ohne Öffnungen und ohne Durchgänge herzustellen.

## 2.2 Niederschlagswasser und Geländemodellierung

**Niederschlagswasser** Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden, es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. in Gleisnähe auf das Bahngrundstück abgeleitet und versickert 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.

**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.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Schaffung von dringend erforderlichen Gewerbeflächen vorwiegend für lokale Handwerksbetriebe. Damit soll das Angebot Herbertingens an Arbeitsplätzen gesichert und weiter ausgebaut werden. Die Erschließung des Gebietes ist über die Ölkofer Straße gesichert.

Im Süden durch die Bahntrasse getrennt, grenzt das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Obere Bergen“ an, welcher eine Nutzung als Industriegebiet vorgibt, derzeit allerdings noch nicht bebaut ist. In kurzer Distanz nach Norden befindet sich das Umspannwerk Herbertingens. Nach Westen entlang der Bahnhofstraße erstreckt sich der Schwerpunkt der gemeindlichen Gewerbe- und Industrieflächen von Herbertingen, während östlich der Ölkofer Straße verstärkt Wohnnutzungen bestehen, die sich nach Osten zum Ortskern verdichten.

Der Standort weist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den knapp 1 km entfernten Bahnhof von Herbertingen auf. Die Lage des geplanten Gewerbebetriebs bildet damit einen verkehrlich gut erschlossenen Standort und stellt zudem einen verträglichen Abschluss der gewerblichen Nutzung sowie einen Übergang zur angrenzenden, verstärkt von Wohnen geprägten Nutzung dar.

### 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).

Dabei ist der Plangrundsatz G 2.4.3.1 zu beachten indem die Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung sparsam sowie orts- und landschaftsgerecht zu nutzen sind.

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.“

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.“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Grundsätzen, in dem er geeignetes Bauland für Erweiterungszwecke der ortsansässigen Gewerbetreibenden schafft. Zudem schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen (Obere Bergen) an. Die Durchführung der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sowie die sachgerechte Aufarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ist gewährleistet, so dass die ökologischen Belange hinreichend berücksichtigt und Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Minimum reduziert und sachgerecht ausgeglichen werden.

## **2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben**

Entsprechend der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (1996) gilt Herbertingen als Kleinzentrum auf der Landesentwicklungssachse 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. Im Norden des Geltungsbereichs erstrecken sich südlich und nördlich der Bahnhofstraße Flächen für die Versorgung. Im Südwesten sind Gewerbeflächen dargestellt, die durch die Bahnanlagen vom Geltungsbereich abgetrennt wird. Nach Osten grenzen weitere, vereinzelte Landwirtschaftsflächen an, die von einem Wohngebiet durchzogen werden.

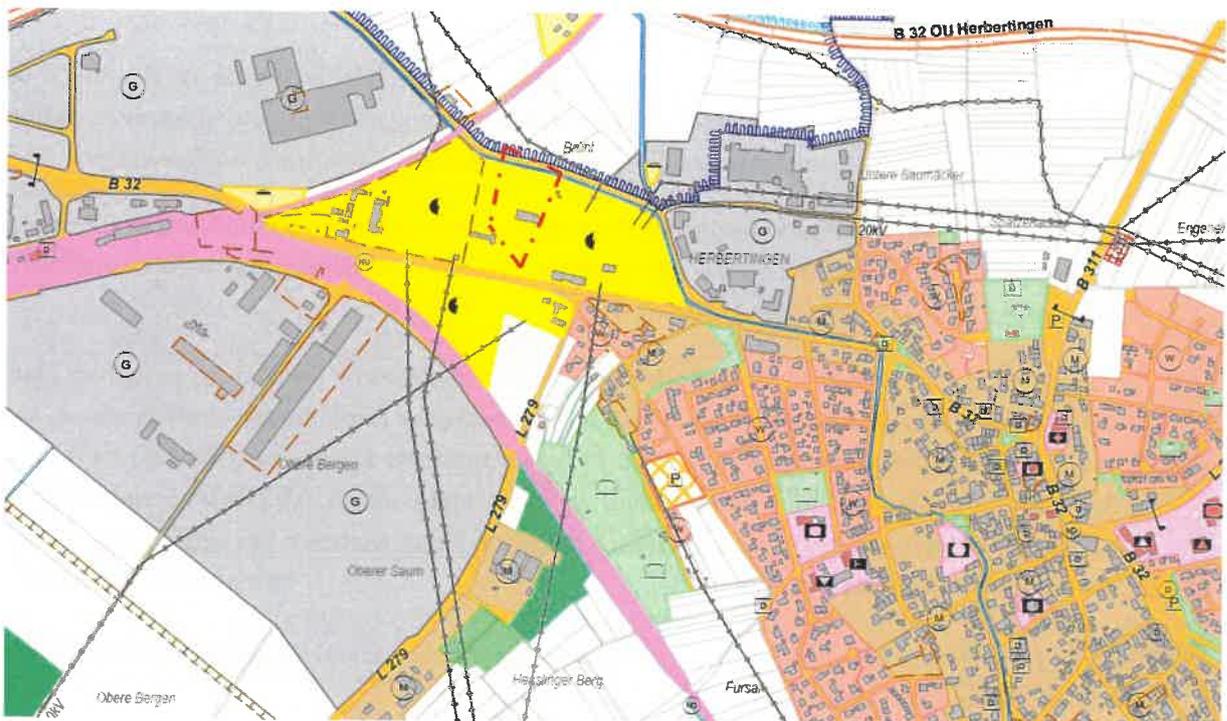


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“

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 Ausweisung der bisherigen Landwirtschaftsflächen als Gewerbefläche, um Flächen für die Erweiterung der im bestehenden Gewerbegebiet bereits ansässigen Firmen bereit zu stellen. Das gegenständliche Vorhaben der Bebauungsplanerweiterung wurde in das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen, die Flächennutzungsplanänderung erfolgt somit im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren.

## 2.4 Flächenbedarfsnachweis

Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg gibt im Rahmen des Schreibens vom 15.02.2017 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB. Darin heißt es, dass es für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche, keinen pauschalen Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) gibt.

Vielmehr muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Der Flächenbedarf für die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen wurde auf der Ebene der aktuell in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen, die derzeit im Entwurf vorliegt, bereits ausführlich nachgewiesen:

In der Gemeinde Herbertingen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung drei Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Kleinzentrum Herbertingen ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im Gemeindegebiet Herbertingen befinden sich derzeit ca. 23,48 ha unbebaute, jedoch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen in gemeindlicher Hand. Davon sind bereits ca. 15,75 ha fest von Gewerbebetrieben reserviert und 5,74 ha als optionale Erweiterungsfläche reserviert, ca. 1,04 ha zur Einbringung in neue Gewerbeflächen vorgesehen und ca. 0,95 ha als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe angedacht. Demnach bestehen keine weiteren frei verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht der Bestandssituation an Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan - Herbertingen (Stand September 2020)

Bestandssituation	Fläche	Einheit
in Gemeindehand befindliche Gewerbeflächen	234.841	m <sup>2</sup>
davon reserviert	157.529	m <sup>2</sup>
davon optional	57.400	m <sup>2</sup>
davon zur Einbringung in neue Gewerbeflächen vorgesehen	10.412	m <sup>2</sup>
davon Erweiterungsfläche für bestehende Gewerbebetriebe	9.500	m <sup>2</sup>
<b>Frei verfügbare Gewerbeflächen</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an Gewerbefläche in den kommenden 15 Jahren wurde als Grundlage zunächst die durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung der Jahre 2010 bis 2020

herangezogen (vgl. Tabelle 2). Demnach wurde im Durchschnitt ca. 8.007 m<sup>2</sup> an Gewerbefläche pro Jahr veräußert.

Tabelle 2: Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Herbertingen in den Jahren 2010 bis 2020

Jahr	Fläche veräußert [m <sup>2</sup> ]
2010	29.168
2011	0
2012	10.980
2013	2.913
2014	0
2015	2.913
2016	8.196
2017	5.444
2018	0
2019	1.000
2020	28.000
<b>Insgesamt in 11 Jahren</b>	<b>88.086</b>
<b>Pro Jahr</b>	<b>8.007</b>

Weiterhin wurden als Grundlage für die Bedarfsermittlung die Anfragen von Interessenten für Gewerbebauplätze, welche aufgrund von Flächenmangel auf der Warteliste stehen, betrachtet. Nicht berücksichtigt wurden hierbei allgemeine Anfragen aus der Wirtschaftsförderungsagentur (WIS) sowie Anfragen von Vermittlungsbüros. Grundsätzlich wurde hier ein Erfahrungswert von 25 % Erfolgsquote angesetzt. Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, wird eine Vermittlungsquote von ca. 5.483 m<sup>2</sup> pro Jahr bei Flächenverfügbarkeit erwartet.

Tabelle 3: Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Herbertingen von 2016 bis 2020

Warteliste	
Stand 09/2020 (Gesamtflächenbedarf aller Anfragen in 5 Jahren)	109.650 m <sup>2</sup>
davon 25 % (Vermittlungsquote bei Flächenverfügbarkeit)	27.413 m <sup>2</sup>
<b>Pro Jahr</b>	<b>5.483 m<sup>2</sup></b>

Für den realistischen Bedarfswert an Gewerbeflächen pro Jahr wurden die beiden zuvor ermittelten Werte (durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung pro Jahr von 2010 bis 2020 und 25% der durchschnittlichen Gewerbeflächenanfragen pro Jahr von 2016 bis 2020) addiert. Dieser Wert wurde mit 15 multipliziert, um abschätzen zu können, in welchem Umfang ein Bedarf an Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren erwartet werden kann. Rechnerisch ergibt sich somit ein Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Herbertingen für den Zeitraum von 15 Jahren von ca. 202.350 m<sup>2</sup>.

Die in der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Bad Saulgau / Herbertingen ausgewiesene Gesamtfläche für Gewerbe auf dem Gemeindegebiet von Herbertingen setzt sich aus den Änderungsbereichen I.1 („An der Ölkofer Straße“, Neuausweisung von ca. 1,68 ha), I.2 („Riedmühle“, Erweiterung um ca. 4,21 ha) und I.3 („Obere Bergen“, Erweiterung um ca. 2,29 ha) zusammen. Dies entspricht einer neu ausgewiesenen Gewerbefläche von ca. 8,2 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich I.3 bereits auf Bebauungsplanebene konkretisiert und an ansässige Firmen veräußert wurde.

#### Gewerbegebiet „An der Ölkofer Straße“ (I.1)

Nachdem die verfügbaren Gewerbeflächen in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten weitgehend bebaut, verkauft oder reserviert sind und eine konstant hohe Nachfrage verzeichnet werden kann, besteht in der Gemeinde Herbertingen dringend Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen für den lokalen Bedarf. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Ausweisung einer ca. 1,68 ha großen Gewerbefläche „An der Ölkofer Straße“, die mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zur Planreife geführt werden soll.

#### Gewerbegebiet „Riedmühle 2“ (I.2)

Zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen zudem die Ausweisung einer ca. 4,21 ha großen Gewerbefläche „Riedmühle 2“.

#### Gewerbegebiet „Erweiterung Obere Bergen“ (I.3)

Durch die geplante Ausdehnung der Gewerbefläche „Obere Bergen“ wird den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen. Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht der Verzinkerei Bühler und der Shredderwerk Herbertingen GmbH. Diese beiden Firmen benötigen große Lagerflächen um ihre Güter auf dem Areal zu deponieren. Um diesen Betrieben die Möglichkeit zu verschaffen sich zu vergrößern, wurde südwestlich des bestehenden Gebiets eine zusätzliche 5,71 ha große Gewerbebaufläche (davon jedoch 3,42 ha ökologische Pufferzone zum NSG Ölkofer Ried) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Sigmaringen am 16.02.2021 genehmigt.

*Tabelle 4: Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Herbertingen*

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
I.1	„An der Ölkofer Straße“	Herbertingen	G	1,7
I.2	„Riedmühle 2“	Herbertingen	G	4,2
I.3	„Erweiterung Obere Ber- gen“	Herbertingen	G	2,3
<b>Gesamt</b>				
			G	8,2

Es ist vorgesehen im Zuge der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Gewerbeflächen mit einer Größenordnung von ca. 5,74 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen (Tauschfläche- Änderungsbereich I.4). Diese stehen den Gewerbeflächenausweisungen (ca. 8,2 ha) gegenüber.

*Tabelle 5: Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Herbertingen*

<b>Bedarfsermittlung</b>	
Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	13.490 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren	202.355 m <sup>2</sup>
Im FNP angemeldete Gesamtfläche für Gewerbe (2,29 ha bereits veräußert)	82.000 m <sup>2</sup>

Demnach werden ca. 120.355 m<sup>2</sup> und somit weniger als die Hälfte an Gewerbefläche angemeldet, als die Bedarfsermittlung für das Gemeindegebiet Herbertingen rechnerisch ergibt. Der angemeldete Flächenbedarf wird den in Tabelle 1 aufgeführten Flächen gegenübergestellt. Durch die Kompensationsfläche (in Tabelle 1 als „optional“ bezeichnet; Änderungsbereich I.4 mit 5,74 ha) findet in letzter Konsequenz keine Neuausweisung von Gewerbeflächen, die sich in Gemeindehand befinden statt, sondern lediglich eine räumliche Verschiebung der Gewerbeflächen. Gemäß dem Regionalplan wird somit dem Grundsatz, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzgesetz)“ Rechnung getragen.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Herbertingen zwischen der Bahnhofstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden. Die Flächen des Geltungsbereiches stellt den Übergang zwischen den südwestlich gelegenen Industrie-, Gewerbe- und Versorgungsanlagenflächen und den nordöstlichen Wohnbauflächen dar. 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).

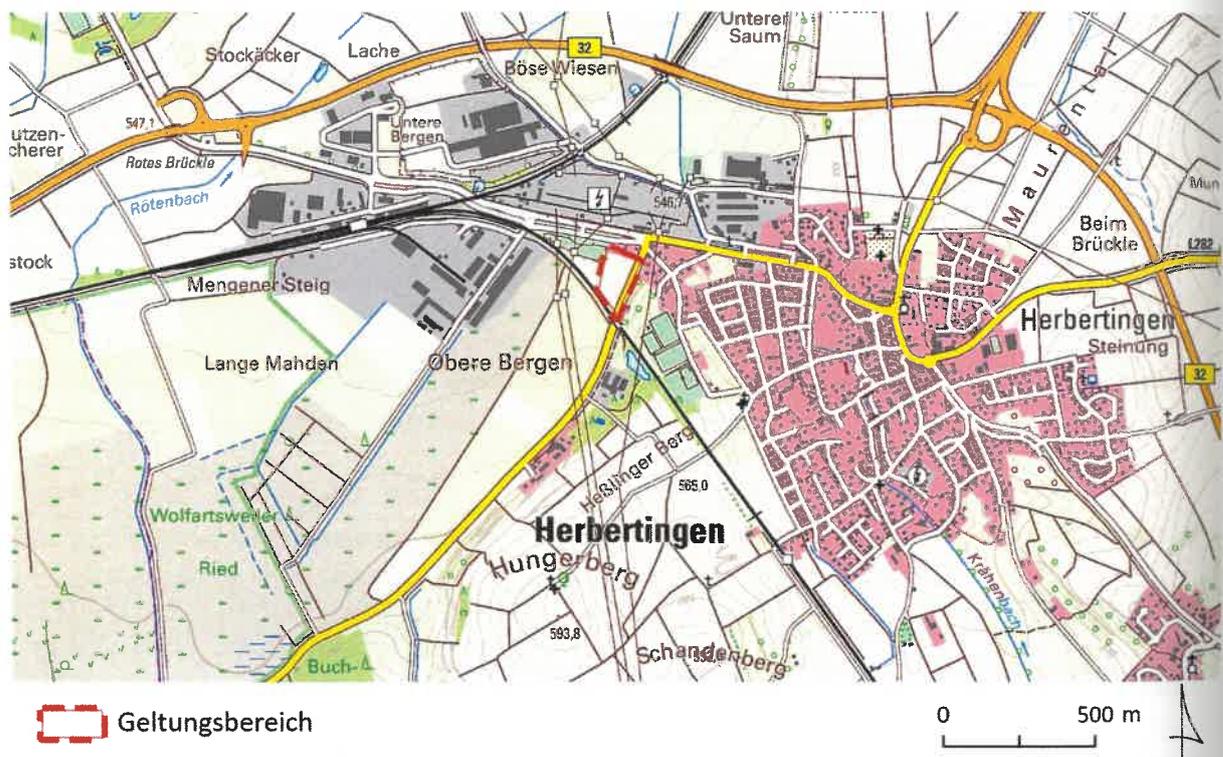


Abbildung 2: Topographische Karte mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“



Abbildung 3: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölkofer Straße“

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,68 ha und umfasst die Fläche des Flurstücks mit der Fl.Nr. 2024/11 und eine Teilfläche Fl.Nr. 1732 der Gemarkung „Herbertingen“. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist weitestgehend eben und fällt nach Süden zur Bahntrasse leicht ab.

### 3.2 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich von größeren Niedermoorablagerungen und Rheingletscher-Niederterrassenschottern.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich  
des Niedermoores ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-  
technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. So-  
fern empfindlichere Böden angetroffen werden, sind entsprechend geeignete Maßnahmen gegen  
Erosion und Verdichtung, wie bei Moorböden vorzusehen.

Es wird hierzu auf die Ergebnisse des Bodengutachtens „An der Ölkofer Straße“, Dr. Lindinger,  
Weingarten, Stand 13.05.2020 verwiesen.

### 3.3 Aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **3.4 Altablagerungen**

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

### **3.5 Bau- und Bodendenkmäler**

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

Das Plangebiet befindet sich jedoch im direkten Umfeld der Heuneburg und der Bettelbühl Grabhügelgruppe, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG. Sie genießen damit auch Umgebungsschutz.

Um eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmale durch mögliche Sichtbeziehungen auf das Plangebiet darstellen zu können, wurde eine Sichtbarkeitsanalyse von den genannten Bodendenkmälern (1- Heuneburg, 2- Grabhügel Baumburg und 3-Grabhügelgruppe Bettelbühl) durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass von keiner der jeweiligen Standorte maßgebende Sichtbezüge auf das Plangebiet vorliegen. Dies ist begründet durch die verdeckte isolierte Lage des Plangebietes GE Ölkofer Straße, das im Südwesten durch den Bahndamm, im Westen durch das teilbesiedelte Industriegebiet Obere Bergen, im Norden durch das Umspannwerk mit seinen hohen Masten, als auch durch das vorgelagerte Gewerbegebiet „Untere Bergen“ mit seinen bis zu 30 m hohen Gebäuden (Logistikhalle Zollern) sowie zuletzt durch die in Dammlage geführte OU – Herbertingen (B32) verdeckt wird. Das Plangebiet liegt somit in einem vorbelasteten Landschaftsumfeld.

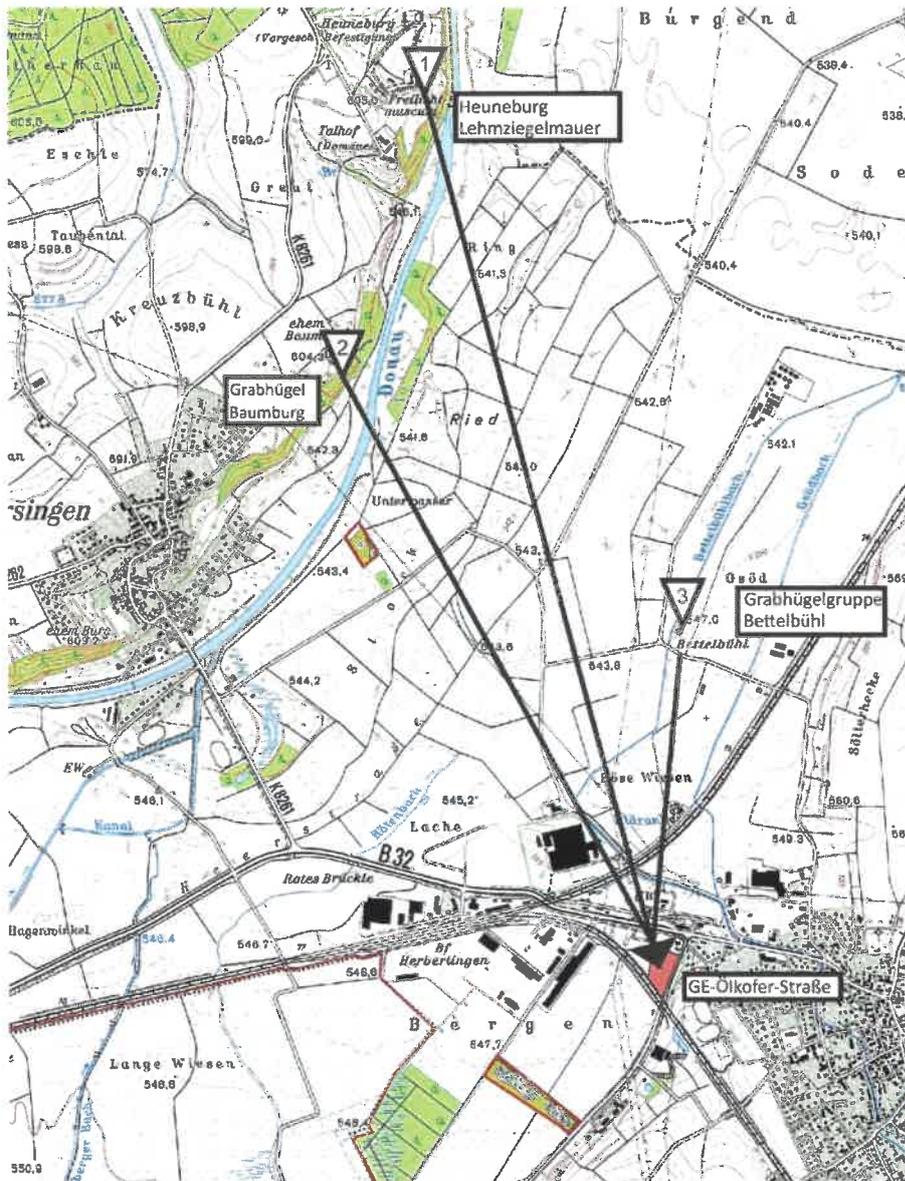


Abbildung 4: Übersicht Sichtbezüge von den Kulturdenkmälern auf das Plangebiet „Ölkofer Straße“



Abbildung 5: Standort GE-Ölkofer Straße mit Blick nach Norden

Aus dem Plangebiet ist der Höhenzug über das Donautal im Bereich Hundersingen durch die Vielzahl an Strommasten des Umspannwerkes und baulichen Anlagen nur ansatzweise erkennbar.



Abbildung 6: Fotostandort 1- Heuneburg (Wehrgang Ziegelmauer) mit Blick nach Süden

Zu erkennen ist das westlich liegende Gewerbegebiet Untere Bergen, das im Wesentlichen durch die Hallen und das ca. 30 m hohe Gebäude der Fa. Zollern geprägt wird. Das Plangebiet GE Ölkofer Straße ist im Hintergrund nicht wahrnehmbar, da es im Vordergrund durch die Masten und baulichen

Anlagen des Umspannwerkes der Netze BW sowie Gehölzen verdeckt wird. Die zulässigen Gebäudehöhen im GE Ölkofer Straße mit 14m entsprechen in etwa den umliegenden gewerblichen Gebäudehöhen und werden sich daher nicht aus dem bestehenden baulichen Umfeld abheben.



Abbildung 7: Fotostandort 2- Grabhügel Baumburg (Hundersingen) mit Blick nach Südosten

Von dem Grabhügel Baumburg ist das Plangebiet, als auch die Ortschaft Herbertingen durch die bewaldete Hangkante bei Hundersingen nicht einsehbar.

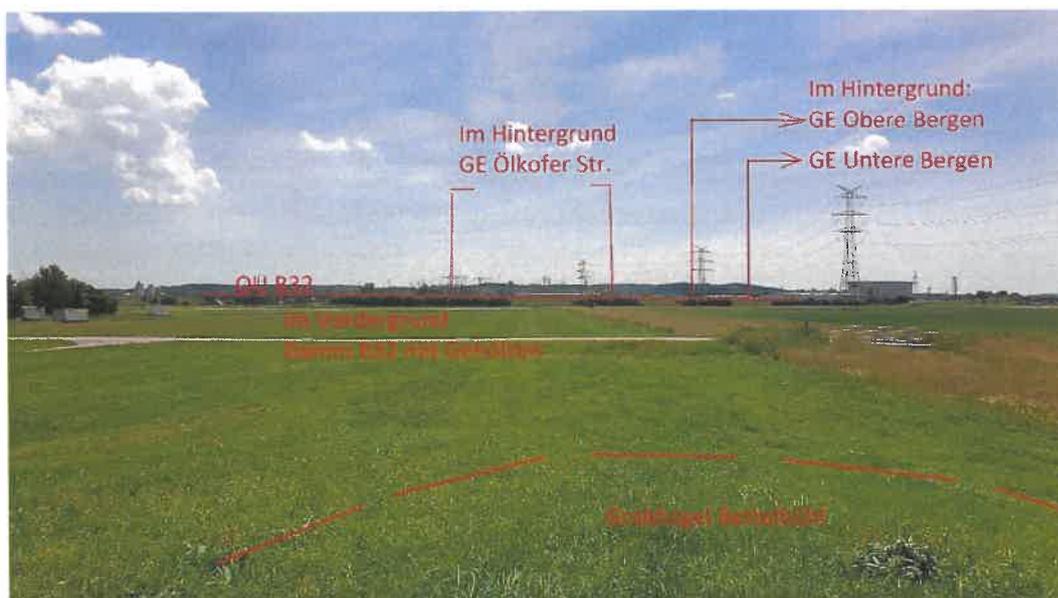


Abbildung 8: Fotostandort 3: Grabhügel Bettelbühl nach Süden

Das Plangebiet GE Ölkofer Straße wird durch den im Vordergrund verlaufenden Straßendamm der OU B32 mit Gehölzen verdeckt. Der Bereich GE Ölkofer Straße wird zudem durch die hohe Mastenanlage des Umspannwerkes geprägt. Eine direkte Einsehbarkeit zum Plangebiet besteht nicht.

Damit kann festgestellt werden, dass eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung möglicher Sichtbeziehungen der im Umfeld vorliegenden Baudenkmäler nicht vorliegt. Dies ist auch aufgrund der weiten Entfernungen und der damit verbundenen Verschmelzung des Plangebietes mit der Hintergrundsilhouette von Herbertingen begründet (Sichtweite Standort 1 ca. 3,6 km, Standort 2 ca. 2,7 km, Standort 3 ca. 1,3 km).

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von ausgezeichneten Rad- bzw. Wanderwegrouten der Gemeinde Herbertingen

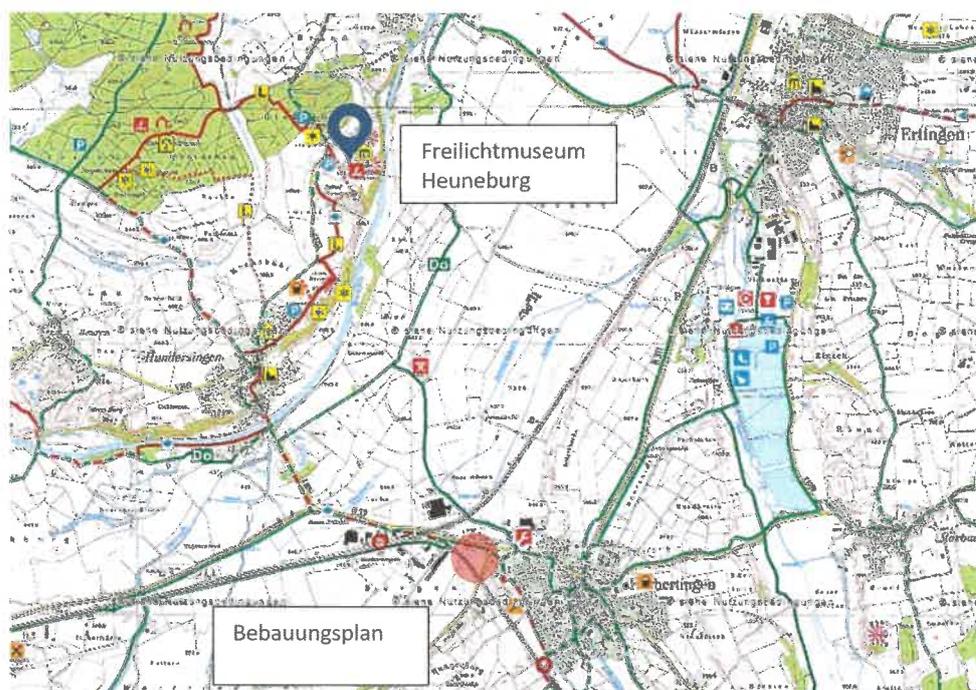


Abbildung 9: Übersicht Rad- und Wanderwegenetz (Quelle: Geoportal-BW, Freizeitkarte)

Insofern bestehen auch keine bedeutenden Sichtbezüge entlang von Erlebniswanderwegen im Umfeld des Plangebietes in Richtung der bekannten Bodendenkmäler.

#### 4 Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Gewerbegebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft zu integrieren und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie gezielten gestalterischen Festsetzungen, soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen, bestmöglich vermieden werden (Anordnung Baufenster, Art und Maß der Baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften etc.). Zugleich sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß gestaltet werden können (Verkehr, Erschließung, Emissionsschutz etc.).

Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die Umgebung gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden. Durch Festsetzung konkreter Pflanzempfehlungen, sollen insbesondere entlang des Straßenraums wie auch zur angrenzenden Bebauung im Norden, eine natürliche Zonierung und Abgrenzung der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung hin erfolgen. Ergänzend soll durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes die Flächenversiegelung reduziert und der Rückhalt von Oberflächenwasser somit optimiert werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes 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.

## **5 Festsetzungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, mit einer Beschränkung, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Zu diesem Zweck wird eine schalltechnische Begrenzung des Plangebietes durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird im Vergleich zur Nutzungsart des angrenzenden Bebauungsplanes „Obere Bergen“ eine weniger intensive Nutzung definiert, was der Position der Fläche des Geltungsbereichs als Übergang zwischen gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung entspricht. Durch diese Gebietsabstufung kann das Trennungsgebot zu den angrenzenden, als Allgemeines Wohngebiet einzustufenden Wohnnutzungen eingehalten werden. Unverträgliche und konfliktbehaftete Nutzungen von Gewerbe und dem Wohnen werden dadurch vermieden.

Zur Vermeidung negativer Agglomerationswirkung von einzelnen Einzelhandelsbetrieben zu einem Einzelhandelsgroßprojekt werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, mit der Ausnahme, dass nur Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht

mehr als 200 qm aufweisen, zugelassen werden. Damit soll die Attraktivität der Gewerbefläche für Betriebe des lokalen Bedarfs gestärkt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 einheitlich für den Geltungsbereich festgesetzt. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird dabei 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 schonenden Einbindung in die Umgebung, 14 m festgesetzt.

## 5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird die 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 ist von der Bahnhofstraße sowie von der südlichen Ortseinfahrt blickend gut einsehbar. 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

Aufgrund der gut einsehbaren Lage, 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 östlich und westlich des Geltungsbereichs sichtverstellende Elemente. Der Sichtbereich im Norden und Süden soll daher nicht stärker, als durch die Bestandsbebauung bereits erfolgt, beschränkt werden.

Grundsätzlich werden Werbeanlagen sind zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen (nicht überbaubaren Flächen) und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO BW nicht zugelassen.

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.).

### 5.4.4 Einfriedungen

Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen wurden Gestaltungsfestsetzungen für Einfriedungen, sofern diese errichtet werden sollen, festgesetzt. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20m über Gelände zulässig und dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten. Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, ohne Sockel herzustellen. Aus Sicherheitsgründen sind dauerhafte Einfriedungen, die an die Bahnanlage angrenzen, zur Bahn hin ohne Öffnungen und ohne Durchgänge auszuführen.

## 5.5 Grünordnung und Ökologie

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- 1 Harmonische Einbindung der Baukörper und Zwischenräume in die umgebende Landschaft
- 2 Aufwertung und Gliederung des Geltungsbereichs durch angepasste Durchgrünung
- 3 Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze
- 4 Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser

## Öffentliches Grün

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün der inneren Erschließung und entlang der Ölkofer Straße beschränkt. Neben einer Aufwertung und Gliederung des Erscheinungsbildes im Geltungsbereich, dienen die Flächen der oberflächennahen Versickerung von Oberflächenwasser. Aus diesem Grund wird entlang der künftigen Fahrbahnrandabgrenzung der Ölkofer Straße eine 2,5 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen.

## Pflanzgebot

Zur Steigerung der Sickerfähigkeit sowie zur Schaffung naturnaher Elemente zur Gliederung des Geltungsbereichs und Rückzugsbereiche für Tiere und Pflanzen wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0.8 im Plangebiet festgesetzt. Entlang der Ölkofer Straße ist im Planteil entlang der Fahrbahnbegrenzung zur L279 eine Anbauverbotszone von 20m einzuhalten. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Auf diesen Flächen sind ebenfalls private Grünflächen mit Bepflanzung und die Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

Nachdem der Geltungsbereich von den Ortseinfahrten im Westen, von der Bahnhofstraße kommend, sowie von Süden gut einsehbar ist, sind straßenbegleitend sowie am Nordrand des Plangebietes gemäß Planzeichnung durchgängige Baumreihen mit Bäumen I. Ordnung auf Privatgrund festgesetzt. Zum Fahrbahnrand der Ölkofer Straße ist aus Sicherheitsgründen ein Pflanzabstand zu den Bäumen von mind. 7,5 m einzuhalten. Des Weiteren werden an den Außenrand der einzelnen Parzellen weitere Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Auf den Grundstücken ist dazu festgesetzt, dass pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung gepflanzt werden muss.

Mit diesem Pflanzgebot soll eine harmonische Eingrünung gewährleistet werden und zugleich eine deutlich wahrnehmbare Abschirmung zwischen dem Straßenraum bzw. Geh-/Radweg und dem Gewerbegebiet geschaffen werden. Durch die Festsetzung einer Mindestqualität des Stammumfanges (16/18 cm) soll gewährleistet werden, dass diese grünordnerische Maßnahme bereits von Beginn an als Eingrünungsmaßnahme wirksam ist.

## **5.6 Grundwasser und Oberflächenwasserversickerung**

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Für die Erschließungsflächen sind hierfür die ausreichend öffentliche Grünstreifen vorgesehen, welche entlang der internen Erschließung hergestellt werden. Auf den privaten Grundstücken sind zudem Flächen für die Versickerung vorzusehen. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Um sicher zu stellen, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, sind gegebenenfalls im Oberboden anstehende bindige Schichten abzutragen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Im Bodengutachten (Dr. Lindinger, 13.05.2020) wird dazu festgestellt, dass die Vorsorgewerte in den untersuchten Oberböden gemäß der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten werden. In den obersten Deckschichten (A-Horizont und B-Horizont) wurden punktuell leicht erhöhte Arsen- und Chromgehalte im Bereich Z-1.1 nach VwV Baden-Württemberg festgestellt. Dies macht eine abfalltechnische Untersuchung von extern zu verwertendem Material nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) (bei Verfüllungen unterhalb durchwurzelbarer Bodenschichten) bzw. nach BBodSchV Verwendung in durchwurzelbaren Bodenschichten bzw. bei Oberboden), notwendig. Die Untersuchungen können während den einzelnen Bauvorhaben als Haufwerksbeprobungen durchgeführt werden.

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.

## 5.7 Erschließung

### 5.7.1 Verkehrsanbindung (innere/äußere Erschließung)

Das geplante Gewerbegebiet im Westen von Herbertingen weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist sowohl an den Schienenverkehr (Bahnhof Herbertingen, Entfernung ca. 1 km) als auch an das übergeordnete Straßennetz (B32, Entfernung ca. 1,5 km) gut angebunden. Dabei ist das überörtliche Straßennetz zu erreichen ohne durch bewohnte Gebiete fahren zu müssen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine Sackstraße mit Wendemöglichkeit, die den Verkehr von der Ölkoferstraße ins Gewerbegebiet leitet. Die Zufahrt erfordert den Einbau einer Linksabbiegespur vom TYP LA3 mit einer Querungsmöglichkeit in der Sperrfläche für Fuß- und Radfahrer zum östlichen Begleitweg entlang der Ölkofer Straße. Die Ölkofer Straße wurde deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der internen Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 11,0 m festgesetzt, so dass ausreichend Flächen für einen Geh- bzw. Radweg und eines Verkehrsgrüns zur Versickerung von Oberflächenwasser bereitgehalten werden. Entlang der Ölkoferstraße setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass weitere Ein- und Ausfahrten zur L279 (Ölkofer Straße) nicht zulässig sind und die Erschließung der an die Ölkofer Straße angrenzenden Grundstücke ebenfalls über die interne Erschließung erfolgen muss, was zusätzlich den Verkehrsstrom bündelt und insgesamt die Verkehrsbelastungen reduzieren soll. Die Planung berücksichtigt auch die erforderlichen Abstände zur L279 hinsichtlich der Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der künftigen Linksabbiegespur sowie die freizuhaltenden Sichtfelder.

Die konkrete Ausführung der Einmündung und Linksabbiegespur wird im Rahmen der technischen Erschließungsplanung im Straßenausbauentwurf mit dem Referat 45 - Regionales

Mobilitätsmanagement abgestimmt. Die straßenbauliche Genehmigung ist im Rahmen der Erschließungsplanung beim Referat 47.3 - Straßenbau Süd einzuholen.

Zur Anbindung der westlichen angrenzenden Grundstücke wird ein Wirtschaftsweg in Fortsetzung der inneren Erschließungsstraße festgesetzt.

### **5.7.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Das Gewerbegebiet wird umgeben von bestehenden baulichen Nutzungen realisiert, die voll erschlossen sind. Von einer grundsätzlich funktionierenden Ver- und Entsorgung des neu erschlossenen Gebietes ist deshalb auszugehen. Im Erschließungsbereich des geplanten Gewerbegebietes wird ein Stationspop für die Breitbandversorgung der Gemeinde Herbertingen ausgewiesen, da dieser aus Emissionsgründen einen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von mind. 30 m einhalten muss.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan durch die Gemeinde Herbertingen zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage Herbertingen zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden.

Hierzu sollen zeitnah zwei Pufferbecken (Bereich Riedmühle und Untere Bergen) und ein Mess- und Regelsystem zur Entlastung des Schmutzfrachtenfalls erstellt werden.

Unter diesen Voraussetzungen kann dann die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet sichergestellt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung der Netze Gesellschaft Südwest mbH mit Schutzstreifen (siehe Planzeichnung). Die besonderen Schutzbestimmungen im Leitungsrecht sind zu beachten. Diese Leitung ist dinglich gesichert. Sie darf nicht überbaut werden. Ebenso ist im unmittelbaren Trassenbereich eine Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs nicht gestattet. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen— und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm. Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

### **5.8 Lärmemissionen/ -immissionen**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro em plan, Neusäß vom 13.07.2021 erarbeitet. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wurde aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Lärmbegrenzung in Form von Lärmemissionskontingenten festgesetzt. Vorgesehen ist ein 7 Parzellen umfassendes Areal mit beschränkten und unbeschränkten Gewerbeflächen auf insgesamt rund 1,7 ha Fläche. Das Gewerbegebiet wird von der Ölkofer Straße her erschlossen.

Die Erweiterung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Verträglichkeit mit den bereits realisierten gewerblichen Nutzungen gegeben ist. Es existiert bereits eine relevante gewerbliche Vorbelastung aus dem Industriegebiet „Obere Bergen“ westlich des Bebauungsplans. Das Gebiet wurde in der Vergangenheit messtechnisch überwacht. Weiter nördlich befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, deren Einwirkungen berücksichtigt sind.

Es war unter den gegebenen Randbedingungen eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, für den Bebauungsplan vorzunehmen. Dies erfolgt unter Berechnung und Zuweisung von Emissionskontingenten für die einzelnen neuen Teilflächen. Zur Bestimmung der Summenbelastung wurde für die gewerbliche Vorbelastung ebenfalls ein Kontingent in Form einer Ersatzquelle vergeben, welches diese entsprechend der vorliegenden Messwerte für das bestehende Gewerbe abbildet.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Die bestehenden Gewerbeflächen lassen Entwicklungsspielräume für das neue Gewerbegebiet zu.
2. Es zeigt sich, dass eine für Gewerbegebiet typische Nutzung und Kontingentierung auf den Flächen darstellbar ist.
3. Das Gewerbegebiet ist räumlich und schalltechnisch gegliedert. Eine Fläche ist als unbeschränkt anzusehen, die übrigen Flächen sind abgestuft kontingentiert. Der derzeit angewandten Rechtsprechung wird damit Rechnung getragen.
4. Es verbleiben Reserven zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für künftige weitere gewerbliche Entwicklungen.
5. Die Kontingentierung ist dergestalt bemessen, dass das neue Gebiet in seiner Summe für die betrachteten Immissionsorte nach TA Lärm nicht als Vorbelastung anzurechnen ist.

Die geplante Form der Erschließung leitet zudem den Verkehr von den schutzbedürftigen Wohnbauten im Norden und Osten weg. Die Pflanzgebote entlang der Ölkofer Straße sowie im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes stellen zudem eine optische Abgrenzung zu den angrenzenden Wohnnutzungen dar, die zu einer wahrgenommenen Reduktion etwaiger Emissionen beitragen.

## **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 bis hoch und für die verbleibenden Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen, Wasser, 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 bzw. in den Hinweisen und in der Begründung erläutert worden:

Tabelle 6: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch – Lärmwirkung	Wohnumfeld	Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte. Darüber hinaus werden im Zuge des weiteren Verfahrens noch flächenbezogen Schallleistungspegel festgelegt, die sicherstellen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des geplanten Gewerbegebietes möglich ist.
Biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen	Durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsameren Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen 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 Grünordnung) aufgewertet werden. Zudem sollen die negativen, betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen (LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) vermieden bzw. reduziert werden. Die ökologische Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) wird durch eine entsprechende Festsetzung (für Kleintiere durchgängige Einfriedungen) gewährleistet. 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. Durch die geplante, direkt angrenzende Bebauung werden Reviere von Gehölzbrütern in den südlich angrenzenden Gebüschern beeinträchtigt. Daher werden auf der externen Ausgleichsfläche als vorgezogener Ausgleich Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt, was im vorliegenden Fall ca. 0,1 ha Hecke bedeutet (= CEF-Maßnahme).
Boden und Geomorphologie	Abtrag und Bodenversiegelung	Die Flächenversiegelung wird, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotterrassen, Drain-Pflaster etc.) im Bereich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		der Stellplätze reduziert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der empfindlichen Anmoor- bzw. Ammoorgleyböden sind geeignete Maßnahmen gegen Erosion und Verdichtung vorzusehen.
Wasser	Überdeckung / Verringerung der Grundwasserneubildung	Die Grundwasserneubildung kann durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze, die Ausweitung von Grünflächen und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone erhalten und sichergestellt werden.
Luft / Klima	Überbauung	Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) wiederhergestellt, bzw. verbessert.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 14 Meter. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen 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) bzw. das Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2013): „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“. 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 beeinträchtigen Wirkraum, von dem das Vorhaben vermutlich einzusehen ist, abgeleitet wird. Die Zusammenführung dieser Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf von 180.192 Ökopunkten.

Tabelle 7: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Biotoptypenbewertung	26.618
Bodenbewertung	140.513
Landschaftsbildbewertung	13.061
<b>Summe (= Bedarf)</b>	<b>180.192</b>

Der Ausgleich wird über die externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken mit den Flurnummern: 2024/32, 2024/55, 2024/56 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Herbertingen erbracht. Diese hat eine Gesamtfläche von 3,39 ha und grenzt direkt an eine bereits geplante und genehmigte Ausgleichsfläche an (diese liegt westlich). Auf diesen beiden Ausgleichsflächen soll ein Puffer zum Landschaftsschutzgebiet „Ölkofer Ried“ entstehen, der durch extensives Grünland mit Tümpeln geprägt ist. Im Übergang zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen ist eine Feldhecke geplant. Auf der geplanten Ausgleichsfläche werden durch die Umwandlung von Acker und Grünland zu den genannten Zielbiotoptypen 184.043 Ökopunkte generiert. Insgesamt ist somit der projektbedingt verursachte Eingriff - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - demnach ausgleichbar. Der verbleibende Überschuss an Ökopunkten soll der Gemeinde Herbertingen für nachfolgende Bebauungsplanverfahren gutgeschrieben werden.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Bilanz - Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	26.618
Bilanz - Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	140.513
Bilanz - Landschaftsbildbewertung	13.061
<b>Gesamtsumme (Bedarf)</b>	<b>180.192</b>
Bilanz - Biotoptypenbewertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche	+184.043
<b>Gesamtbilanz (Bedarf)</b>	<b>3.851</b>

## 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 (siehe Umweltbericht) und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Fall wird der Ausgleichsflächenbedarf auf einem weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht.

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

### 6.3.1 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung festgelegt, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts auszugleichen.

Da der Geltungsbereich möglichst effizient für die geplante gewerbliche Nutzung herangezogen werden soll, wird der Ausgleichsflächenbedarf extern erbracht. Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt befindet sich die externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken mit den Flurnummern: 2024/32, 2024/55, 2024/56 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Herbertingen. Die ca. 3,39 ha große Ausgleichsfläche liegt westlich von Herbertingen und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die geplante Ausgleichsfläche grenzt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Ölkofer Ried“. Östlich, nördlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an und im Westen der Fläche befinden sich Gewerbebetriebe.

Im Norden der Ausgleichsfläche, unmittelbar an das geplante Industriegebiet angrenzend, wird eine Baum- und Strauchhecke (Bäume 1. Ordnung und Sträucher) angelegt. Diese Maßnahme gilt auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-1) zum Ausgleich der Beeinträchtigung angrenzender Brutreviere für Goldammer, Dorngrasmücke Sumpfrohrsänger. Es sollen überwiegend heimische Gehölze mit hohem Anteil an dornen- und beerentragenden Arten (Sträucher) gepflanzt werden. Bei der Pflanzung der Baum- und Strauchhecke kann aus der Pflanzliste gemäß Satzung (Kapitel 2.6) 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. Um eine unerwünschte Kulissenwirkung für die Offenlandflächen im angrenzenden NSG/LSG zu vermeiden sind im Verlauf der Jahre zu hoch auswachsende Bäume zu entnehmen oder einzukürzen, damit keine geschlossene Baumkulisse entsteht.

Innerhalb der extensiven Wiese sind die gekennzeichneten Bereiche mit bindigem Substrat (Ton, Lehm) so abzudichten, dass sich dort Tümpel entwickeln. Im Bereich der Tümpel ist der Aufwuchs von Weiden und anderen Gehölzen durch Sukzession nicht auszuschließen, deshalb wird im Pflegekonzept die regelmäßige Rodung dieses Aufwuchses festgelegt, die von der Gemeinde gewährleistet werden muss.

Zur Vorbereitung der Extensivwiese wird das Grünland zunächst ausgemagert, d.h. häufigere Mahd (bis zu drei Schnitte über einen Zeitraum von maximal drei Jahren) pro Jahr und Entfernung des Mähgutes. Erste Mahd ab 1. Juni, folgende zwei Mahdtermine dann im Abstand von 6 bis 8 Wochen (ca. 01. August und 15. September) ohne jegliche Düngung. Anschließend sollen ca. 3 m breite vegetationsfreie Streifen, die gefräst oder gepflügt werden, in ca. 4 m Abstand zueinander angelegt werden. Auf diese vegetationsfrei gemachten Streifen wird eine autochthone Wiesensaatgutmischung aufgebracht. Zur weiteren Aushagerung soll das Grünland in den ersten Jahren in Absprache mit der UNB häufiger gemäht werden und nach und nach in eine extensive Bewirtschaftung überführt werden. Düngung wird nicht erlaubt. Erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe zum Schutz von Wiesenbrütern 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. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden. Das Mähgut wird abtransportiert.

## 7 Flächenbilanzierung

Tabelle 9: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
<b>Öffentliche Grundstücksflächen</b>	<b>0,45</b>	<b>26,8</b>
• davon Verkehrsfläche	0,33	19,6
<b>Private Grundstücksflächen</b>	<b>1,23</b>	<b>73,2</b>
• davon überbaubare Flächen	0,98	58,3
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>1,68</b>	<b>100</b>