GEMEINDE HERBERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"Untere Bergen"



PLANUNG

Thomas Freitag Dipl.Ing.FH, fr. Architekt Owinger Str. 2 88662 Überlingen

24. Oktober 2007

INHALTSVERZEICHNIS:

Stand 24. Oktober 2007

I.	Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen
II.	Hinweise
III.	Satzung über örtliche Bauvorschriften
IV.	Begründung mit Umweltbericht
1.0 2.0 3.0	Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich Planungserfordernis und Planungsziele Einordnung in den Flächennutzungsplan
4.0 4.1 4.2	und bestehende Rechtsverhältnisse Bestand Städtebauliche Situation Erschließung, Straßenverkehr
5.0 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	Planung Industrieelle und gewerbliche Bauflächen Erschließung, Straßenverkehr Straßenumgestaltung Ruhender Verkehr Abwasserbeseitigung - Ver- und Entsorgung
6.0 6.1. 6.2 6.3 6.4	Festsetzungen Art der Nutzung Maß der Nutzung Höhe der baulichen Anlagen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7.0 8.0 9.0 10.0 11.0 12.0	Grünordnung Hinweise auf zuzuordnende Ausgleichsflächen Bautechnische Beaurteilung des Untergrundes Flächenbilanz Bodenordnung Kosten
13.0	Umwelthericht – allgemein verständliche Zusammenfassung

V. ANLAGEN:

Lageplan	M 1:25 000
Auszug aus dem Flächennutzungsplan	o. M.
Rechtsplan – Entwurf 6	M 1: 1000
Straßenraumquerschnitte	M 1: 50
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4	
BauGB – wird noch erarbeitet	

I SATZUNG

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am 24.10.2007 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Untere Bergen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 24.10.2007, der zum Bestandteil dieser Satzung erklärt wird.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Das Baugebiet westlich der Zollernstraße

wird nach § 8 BauNVO als

GE = Gewerbegebiet

festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Das Baugebiet östlich der Zollernstraße

wird nach § 9 BauNVO als

GI = Industriegebiet

festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,8 für den kompletten Planbereich festgesetzt.

1.2.2 Baumassenzahl (gem. § 21 BauNVO)

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf 10,0 für das GI und auf 9,0 für das GE festgesetzt.

Erläuterung:

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.0 Höhenlage der Gebäude - (§ 18 (1) Bau NVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 1,30 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

- a = abweichende Bauweise
 - = offen, jedoch <u>Längenbeschränkung</u> gem. Nutzungsschablone und zwar im

GE = 150 m **GI** = 300 m

3.2 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Planeintrag sind Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Die durch Planzeichen 15.8 PlanzV gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen gem. § 126 BauGB

auf seinem Grundstück zu dulden.

6.0 Geländeanpassung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

7.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt:

- die Trasse der Vorfluterleitung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- der Schmutzwasserleitung vom Pumpenbauwerk zur Heustrasse und der
- parallel verlaufenden Frischwasserleitung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- die neue Frischwasserleitung an der im Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bestehenden Grundstücksgrenze der Fa. Zollern zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Freileitungen der EnBW und RWE zugunsten der EnBW und RWE
- Die Trasse der Gashochdruckleitung sowie der Gasmitteldruckleitung der Erdgas Südwest zugunsten der Erdgas Südwest
- die Trasse der unterirdischen Hauptversorgungsleitung der EnBW zugunsten der EnBW
- die Trasse der Frischwasserleitung entlang der alten B 32 / 311 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- die Trasse der Frischwasser- sowie Schmutzwasserleitungen von der Wendeanlage zur Werkstraße Zollern zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Grünfläche entlang der Bundesbahntrasse (dunkelgrün)

8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan entlang öffentlicher Straßen als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind extensiv zu nutzen und mit heimischen Pflanzen und standortgerechten Hecken (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen (hellgrün).

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes:

M1 – Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße

Entlang der von der alten B 32 abzweigenden und den weiteren Erschließungsstraßen werden Laubbäume standortgerechter Arten aus der Pflanzenliste des Anhangs zu diesem Textteil gepflanzt. Als Mindestqualität sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm eingesetzt werden.

Die Pflanzung dient einerseits als Straßenbegleitgrün und andererseits als optische Linienführung und zur Minimierung negativer klimatischer Auswirkungen der Planung. Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke sind zulässig.

M 2 - Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

Entlang der Grundstücksgrenzen werden mehrere Gehölzstreifen von mindestens 10 m Breite angelegt. Die Hecken werden aus standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern aufgebaut. Zur harmonischen Einbindung in die Landschaft, um den Strukturreichtum zu erhöhen und damit die Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten zu verbessern, wird die Anpflanzung abwechslungsreich und mit unterschiedlichem Höhenaufbau ausgeführt. Zudem gliedern und bereichern diese Pflanzstreifen das Baugebiet, so dass dort die Voraussetzungen für ein angenehmes Arbeiten geschaffen werden. Die negativen klimatischen Auswirkungen des Gewerbegebietes werden durch diese Maßnahme wirksam gemildert.

In diesen bepflanzten Grünstreifen kann die Versickerung von unbelastetem oder vorbehandeltem Niederschlagswasser aus dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Die gängigen Vorschriften sind zu beachten und entsprechende Nachweise über die Versickerungsleistung sind zu führen.

Die Streifen sind dabei nicht an den im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes eingezeichneten Stellen zu realisieren, sondern werden flexibel an die jeweiligen Grundstücksverhältnisse angepasst.

Die Feldgehölzhecken mit unterschiedlicher Zusammensetzung und mehrstufigem Profil sind als Sichtschutz und Gliederungselement, aber vor allem als artenreiches Biotop und Vernetzungselement zu erhalten und zu pflegen, damit ein dauerhafter Bestand gewährleistet ist. Auf-den-Stock-Setzen in regelmäßigen Abständen von 10-15 Jahren, dabei abschnittsweises Vorgehen und das Belassen von Überhältern sichert in der Pflege den Erhalt.

M3 - Standortgerechte Ergänzung der Ufervegetation am Bettelbühlbach

Die vorhandene Ufervegetation am Bettelbühlbach wird durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt und entsprechend gepflegt. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu diesem Umweltbericht zu entnehmen.

Da diese Maßnahme nur der Minimierung der negativen Auswirkungen der geplanten Montagehalle dient, wird sie auch in der Bilanz nur als solche aufgeführt.

M4 – Baumpflanzung entlang des verlegten Gemeindeverbindungsweges

Entlang des Gemeindeverbindungsweges werden zur optischen Führung und zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft einzelne Laubbäume standortgerechter Arten (siehe Anhang zu diesem Textteil) gepflanzt. Gepflanzt werden Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm.

M6 – Baumpflanzung auf Parkplatzflächen

Parkplätze werden dicht mit Laubbäumen überstellt. Gepflanzt werden Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Dadurch wird die Aufheizung der geschotterten, teilweise auch asphaltierten Fläche gemindert und das Kleinklima wesentlich verbessert. Auch für die betriebliche Naherholung und Pausenerholung wird der Raum erheblich aufgewertet und die Parkplatzfläche besser in das Landschaftsbild integriert. Die Lage im Grünordnungsplan ist nicht verbindlich.

M7 – Erhalt der Gehölzflächen südlich des Zollern-Werkes

Die vorhandenen Gehölzflächen südlich der Firma Zollern werden in ihrer naturnahen Ausprägung erhalten und verbessert. Standortfremde Gehölze werden entfernt und gegebenenfalls werden standortgerechte Laubgehölze nachgepflanzt. Die Flächen werden dauerhaft gepflegt, so dass auch Sträucher aufkommen können, die dann alle fünf Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Gehölzflächen sollen gegebenenfalls auch durch Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern einen mehrstufigen Aufbau erhalten, so dass ihre Lebensraumeignung gesteigert wird.

Diese Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut Arten und Biotope, sowie auch dem Landschaftsbild und dem Klima.

M8 - Verlegung des "Biotops" innerhalb des Zollern-Grundstücks

Der westlich des Werks bestehende Tümpel wird an den Bettelbühlbach verlegt. Die Flächengröße und Tiefe des Teiches ist dabei beizubehalten. Die umgebenden Flächen sind standortgerecht mit Gruppen von Sträuchern und Hochstämmen zu bepflanzen, so dass sich das an diesem Standort neu angelegte Stillgewässer wieder zu einem hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickeln kann.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sollen Sumpf- und Wasserpflanzen vom bisherigen Standort in das neue Stillgewässer umgesiedelt werden, um die natürliche Entwicklung zu fördern.

Die angrenzenden Flächen um das Gewässer sind extensiv zu pflegen. Eine maximal zweimalige Mahd im Jahr mit anschließendem Abräumen des Mähgutes sichert den naturnahen Charakter der Fläche. Das Anlegen von Sitzgelegenheiten für die Pausenerholung ist erwünscht, sofern die naturnahe Ausprägung der Fläche dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Im Schutzstreifen der Freileitung sind nur solche Gehölze anzupflanzen, die eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten. Anderenfalls ist ein entsprechender Rückschnitt der Gehölze durch den Grundstückeigentümer durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen (planintern)

A5 - Feldgehölzpflanzung und extensive Wiesenfläche

Südlich der geplanten Ortsumfahrung von Herbertingen muss ein Streifen von etwa 15 m ab der Böschungsunterkante von Bebauung freigehalten werden, da hier eine überörtliche Gasleitung verläuft. Davon werden 10 m als extensive Wiesenfläche eingesät und mit einzelnen Feldgehölzen bepflanzt. Dazu werden standortheimische Sträucher und einzelne Bäume der Pflanzenliste aus dem Anhang zu diesem Textteil verwendet.

Die Sträucher werden alle fünf bis zehn Jahre durch Auf-den-Stock-Setzen in Abschnitten von maximal 20 m Länge und Belassen von Überhältern gepflegt und erhalten. Die Wiesenfläche wird höchstens zweimal jährlich spät im Jahr gemäht, so dass der extensive Charakter der Fläche dauerhaft erhalten bleibt.

Dieser Feldgehölz- und Wiesenstreifen dient der Vernetzung der einzelnen Grünelemente des Gewerbe- und Industriegebietes mit den Landschaftselementen westlich und östlich des Planungsgebietes sowie der optischen Trennung der Straße vom Baugebiet. Die Bepflanzung mindert die Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr, die auf das Planungsgebiet einwirken.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstücks-Eigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmend, Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume geringfügig verschiebbar. Die Vorschlagslisten für Pflanzmaßnahmen sind in der Anlage beigefügt.

10.1 Artenauswahl

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, bei Baum- und Gehölzpflanzungen bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden und die Pflanzenauswahl in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation vorzunehmen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den 24.10. 2007

ausgefertigt:

Herbertingen, den... 25. 10.2007

Michael Schrenk (Bürgermeister)

II. HINWEISE ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

1.0 Höhenaufnahme

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2.0 Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der privaten Grünflächen verwendet werden. Die Grundstücksentwässerung ist in qualifizierten Entwässerungsplänen darzustellen.

Nicht verunreinigtes Dach- und Oberflächenwasser ist den geplanten offenen Wassergraben zuzuführen. Durch diese wird das Wasser in die geplante Retentionsflächen zur Versickerung geleitet.

Die Versickerung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen durch einen Geologen geplant.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Sigmaringen – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Sofern bei Aufschlussarbeiten Wasser aus den Bohrungen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll, ist dies der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen, bzw. bei unvorhergesehener Einleitung, unverzüglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

<u>Untergeordnete Bauwerksteile</u> im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.0 Gewerbliche Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

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.

Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere § 6 Gefährdungspotential und der Anhang 1 zu § 4 der VawS zu beachten.

4.0 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Donautal" für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Ertingen, Landkreis Biberach. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 20.12.1999 sowie die Bestimmungen der Verordnungen des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS) vom 11.02.1994, und die Ergänzungen vom 29.11.1995 und 31.03.1999 sind genau einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Herbertingen oder beim Landratsamt Biberach, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz eingesehen werden.

Bei Verlegung der Abwasserrohre ist das ATV-DVWK-Regelwerk A 142 vom November 2002, Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten Zone III, genau zu beachten.

4.1 Grundwasserschutzbereich Nr. 5 "Donautal bei Herbertingen"

Die Fläche des Bebauungsplanes "Untere Bergen" liegt nach Plansatz 3.3.5 des Regionalplanes (1996) innerhalb eines "Schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft" (Grundwasserschutzbereich Nr. 5 "Donautal bei Herbertingen"). Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen oder bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind Untergeschosse nur bis zu einer Tiefe von max. 2,20 m ab bestehender Geländeroberfläche zulässig.

Sind tiefere Untergeschosse geplant, so ist durch ein hydrologisches Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Das Gutachten ist im Baugenehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren der Gemeinde und dem Baurechtsamt Bad Saulgau zur Genehmigung vorzulegen.

5.0 Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein <u>qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan</u> beizufügen, in dem die grünordnerischen Festsetzungen konkret dargestellt sind.

6.0 Archäologische Denkmalpflege

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu

verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wir verwiesen.

7.0 Bodenschutz (§ 1a Abs. 1 und § 202 BauGB)

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäss § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18915. Bei Baumassnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

8.0 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort "AS FHH Galvanik Herbertingen". Die Fläche wurde im Jahr 2001 nach einer Sanierung in B (Belassen) eingestuft. Bei derzeitiger Nutzung kann nach vorliegendem Kenntnisstand von keiner Gefährdung der Schutzgüter ausgegangen werden.

Bei einer Nutzungsänderung ist vorab eine Neubewertung durch das Landratsamt Sigmaringen erforderlich.

9.0 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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.

10.0 Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von jungen Schottern der Donau, die von anmoorigem Auenlehm überlagert werden. Die Mächtigkeiten dieser quartären Sedimente sind im Detail nicht genau bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse.

Allgemein ist in der Niederung der Donau mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Grund- und Sickerwässer in Gebieten mit Anmoor können betonaggressiv sein.

Der anmoorige Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Betonaggressivität, zur Standsicherheit Böschungen und Baugruben. von zur Drainage grundwasserbeeinflusster organischer Böden, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11.0 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

12. 0 Nutzung regenerativer Energiequellen

Die Möglichkeiten zur passiven / aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Solarenergie) sollen berücksichtigt werden.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 nach dem Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (März 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden. Sofern bei Aufschlussarbeiten Wasser in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll, ist dies der Gemeinde rechtzeitig anzuzeigen, bzw. bei unvorhergesehener Einleitung, unverzüglich. Die Gemeinde muss schriftlich zustimmen.

13.0 Gasversorgung

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich eine Gashochdruckleitung der Erdgas Südwest, in der Heustraße befindet sich eine Mitteldruckleitung. Für die Gashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite (je 3 m rechts und links der Leitung) durch Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen weder Gebäude, Mauern errichtet, Gräben oder Gruben ausgehoben noch dürfen in diesem Bereich Bäume gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Leitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Abstände gem. Baumschutzverordnung sind einzuhalten.

Querungen der Transportgruben sind verdolt herzustellen.

Generell sollte bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Grundstücks-, Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit ESW T/M, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, rechtzeitig in die Planung mit einbezogen werden.

14.0 Energieversorgung

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie wird im Bereich von Planstraße A / Planstraße B eine Umspannstation eingerichtet. Die genaue Lage wird nach der Parzellenaufteilung zwischen Gemeinde und Energieversorger festgelegt.

15.0 Straßenverkehr

Im Bereich des Straßenkörpers der B 32 / B 311 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Straße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

Einfriedungen entlang der neuen Bundesstraßentrasse B 32 / 311 dürfen erst nach endgültiger Fertigstellung der Straßenbauarbeiten hergestellt werden.

Der B 32 / B 311 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich (Verkehrslärm und Abgase) der geplanten Ortsumgehungsstraße B 32 / B 311. Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch nicht vorgesehen.

16.0 Belange der Feuerwehr - Löschwasserversorgung

Nach § 33 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) dürfen Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder mit Ställen nur dann errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

Die Verpflichtung der Gemeinden zur ständigen Bereithaltung von Löschwasservorräten ergibt sich auch aus § 3 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes von Baden-Württemberg. Um eine ausreichende Löschwassermenge ermitteln zu können, ist die Größe und die Nutzung des neuen Baugebietes maßgebend. Für die Ermittlung der ausreichenden Löschwassermenge wird VDGW-Arbeitsblatt 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" als Entscheidungshilfe angewandt. (VDGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie für die endgültige Löschwasserberechnung angewendet:

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Nach § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen und zu errichten, das der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

Damit Feuerwehrfahrzeuge Straßen und Wege befahren können, sind Mindestmaße erforderlich. Wir bitten diese Mindestmaße für die Straßenbreite und für die lichte Durchfahrtshöhe aus der oben genannten VwV zu entnehmen und zu beachten.

Bei der Erschließung des Baugebietes müssen die Zufahrten zu den entstehenden baulichen Anlagen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 11 t zu befahren sein.

Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie, für die Bestimmung der Zufahrten und der Flächen für die Feuerwehr, angewendet.

Herbertingen, 24.10.07 Planfertiger: Thether Freitag, Freier Architekt

III. SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Untere Bergen"

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBI. vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.200 (GBI. S. 745), hat der Gemeinderat am 24.10.2007 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Untere Bergen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 24.10.2007 maßgebend, der zum Bestandteil dieser Satzung erklärt wird.

§ 2

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudehöhen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

1.1.1 Das Baugebiet westlich der Zollernstraße

Die maximale Gebäudehöhe im GE wird auf 16,00 m festgesetzt.

Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 9 m Höhe für technische Einrichtungen, Siloanlagen, Maschinenhäuser und Anlagen der Haustechnik sind als Ausnahme zulässig, wenn sie je Gebäude nicht mehr als 15 % der Gebäudegrundfläche betragen.

1.1.2 Das Baugebiet östlich der Zollernstraße

Die maximale Gebäudehöhe auf dem Baufeld 3 wird auf 16,0 m festgesetzt.

Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 9 m Höhe für technische Einrichtungen, Siloanlagen, Maschinenhäuser und Anlagen der Haustechnik sind als Ausnahme zulässig, wenn sie je Gebäude nicht mehr als 15 % der Gebäudegrundfläche betragen.

1.1.3 Das Baugebiet östlich der Zollernstraße

Die maximale Gebäudehöhe auf dem Baufeld 4 wird auf 30 m festgesetzt.

1.1.4 Untergeschosse

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Untergeschosse nicht tiefer als 2,20 m von der bestehenden Geländeoberfläche sein.

Sind tiefere Untergeschosse geplant, so ist durch ein hydrologisches Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Das Gutachten ist im Baugenehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren der Gemeinde und dem Baurechtsamt Bad Saulgau zur Genehmigung vorzulegen.

1.2 Dacheindeckung / Fassade

Reflektierende, glänzende oder grell farbige sowie phosphorisierende Außenwandverkleidungen und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Verglasungen und technische Einrichtungen wie z. B. Solarkollektoren.

1.2.1 Dachbegrünung § 9 (1) 25 a BauGB

<u>Empfehlung:</u> Eine extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 10 ° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm wird empfohlen.

1.2.2 Fassadenbegrünung

<u>Empfehlung:</u> Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind - soweit betriebstechnisch möglich - mit kletternden, rankenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste 3).

1.3 Stützmauern

Bei Geländeveränderungen (Auf- oder Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzungen, durch

Berankung oder durch die Verwendung begrünbarer Konstruktionselemente (z. B. Raumgitterwand) einzugrünen.

2.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Dem Gebietstyp entsprechend sind Werbeanlagen und Automaten zulässig. Aufgrund der sensiblen Randlage zur freien Landschaft dürfen sie jedoch nur unterhalb der Traufen angebracht werden. Sie müssen sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Sie sollen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Anlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung von Fahrzeugführern nicht erforderlich ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der geplanten B 32 / B 311 sowie der bestehenden B 32 / B 311 sind Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit gem. § 16 LBO nicht zulässig.

2.1 Leuchtreklamen

Weitstrahlende Reklamen, Lichtwerbung am Himmel, Fesselballone, Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

2.2 Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind "insektenfreundliche" Lichtquellen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Falleneffekte für dennoch angelockte Insekten entstehen.

3.0 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Zwischenflächen zwischen Einfriedungen und Straßenbegrenzungslinien dürfen die Bepflanzungen eine max. Höhe von 0,80 m haben. Auf die beigefügte Pflanzlisten wird verwiesen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Betriebsbeginn vorzunehmen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

3.2 Befestigte Flächen

Weniger stark befahrene Erschließungsflächen (Stellplätze, innere Erschließungswege, Feuerwehrzufahrten, Lagerflächen) sind möglichst mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die in Anspruch genommenen Handlingsflächen gem. WHG herzustellen.

3.2.1 Stellplätze

Parkplätze sind mit großkronigen Bäumen - entsprechend beiliegender Pflanzliste - zu überstellen (Richtwert: 1 Baum je 6 Stellplätze). Je Baum ist eine unbefestigte Pflanzscheibe von 6 m² Größe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind

- Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 3,0 m über das Gelände mit Hinterpflanzung sowie
- frei wachsende und geschnittene Hecken
- Hecken aus Koniferen (Nadelgehölzen) und Stacheldraht sowie Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") sind unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Wendeanlage 1,0 m und im Bereich von Ein- und Ausfahrten 1,5 m einhalten. Die Zwischenflächen sind zu begrünen und zu pflegen.

4.0 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub - § 74 Abs. 3 LBO

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden.

Bodenmaterial wie z. B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5.0 Niederspannungsfreileitungen - § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen und sie nicht temporären Versuchseinrichtungen dienen.

§ 3

Ausnahmen

Von den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO können im Einzelfall Ausnahmen gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den 24. Nov. 2007

ausgefertigt:

Herbertingen, den.....25. Nev. 2007

Michael Schrenk (Bürgermeister)

20

IV. B E G R Ü N D U N G ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

DAS PLANUNGSGEBIET – LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Herbertingen sowie nördlich der Bahnlinie Donaueschingen – Ulm und liegt in den Gewannen "Untere Bergen" und "Lache"

Es wird begrenzt:

- im Südosten durch die Bahnlinie Donaueschingen Ulm
- im Osten durch die Heustraße
- im Südwesten durch die Bundesstraße B 32 / B 311 alt
- im Westen und Norden durch die neue Ortsumgehung B 32 / 311

Die Gesamtfläche beträgt ca. 27,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Herbertingen hat mit Beschluss vom 18.04.2007 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Untere Bergen" eingeleitet. Die Änderung umfasst die Änderung des bisherigen Gewerbegebietes zum Industriegebiet sowie eine Ausdehnung des Geltungsbereichs in nördlicher und westlicher Richtung.

Der Bebauungsplan des Gewerbegebietes "Untere Bergen" aus dem Jahr 1995 beinhaltet die Flächen der Fa. Zollern Antriebstechnik sowie eines nördlich angrenzenden Holz und Metall verarbeitenden Betriebes sowie einer Mietwerkstatt.

Die Fa. Zollern hat seit 1995 zahlreiche Betriebserweiterungen in Form von Produktionsgebäuden, Montagehallen, Lackierhallen, Gießereigebäude usw. vorgenommen, so dass sich auf dem jetzigen Firmengelände weitere Betriebserweiterungen nur noch begrenzt realisieren lassen.

Die Umsätze der Fa. Zollern Antriebstechnik sind bei Getrieben, Winden und Windkraftanlagen gestiegen, so dass betriebliche Erweiterungen zur Standortsicherung unabdingbar notwendig sind.

Angedacht sind hier weitere Produktions- und Montagehallen sowie eine neue Lackierhalle und ein Hochregallager um den Bedarf für eine 10jährige Wachstumsprognose realisieren zu können.

Der bestehende Bebauungsplan grenzt jedoch diese Ausdehnungsbestrebungen sehr stark ein, bedingt durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 20.000 m² im Westen mit einer Baugrenze, die bis ca. 17,5 m an die bestehende Gebäudekante heranreicht.

Weiter wird die Entwicklung durch den räumlichen Geltungsbereich nach Westen mit einem Abstand von ca. 100 m zur Gebäudekante eingegrenzt.

Weitere Festsetzungen z. B. der Gebäudehöhe mit max. 10 m Höhe werden den heutigen Ansprüchen eines Industriebetriebes mit Hochregallager von 30 m Höhe nicht mehr gerecht. So konnten bereits in der Vergangenheit mehrere Baumaßnahmen nur mit Ausnahmegenehmigungen realisiert werden.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes "Untere Bergen" wird daher erforderlich, da die industrielle Nutzung nicht mehr dem Bebauungsplan von 1995 entspricht, der für diesen Bereich lediglich die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO beinhaltet.

Die Überarbeitung dient somit zu einem großen Teil der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung zur betrieblichen Erweiterung der Fa. Zollern.

Die Ausweitung des Gebietes in westlicher und nördlicher Richtung ist städtebaulich notwendig, da sich durch die neue B 32 / 311 eine völlig neue örtliche Situation ergibt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist zwischen den beiden Straßen B 32 / 311 neu und B 32 / 311 alt bei den heutigen groß parzellierten Bewirtschaftungsflächen, wie sie die Landwirtschaft für einen ökologischen und ökonomischen Landbau benötigt, nicht mehr sicherzustellen. Wie aus der Flächenaufstellung ersichtlich, teilen sich die vorhandenen Flächen viele Kleinbauern,

bzw. Nichtlandwirte. Die Ausweisung des verbleibenden Areals von der Grenze der Ausweitung der Firma Zollern bis zum Anschluss der B 32 / 311 neu ist deswegen neu zu ordnen. Da sich auf der gegenüberliegenden Seite der B 32 / 311 alt bereits ein Gewerbegebiet befindet, scheidet die Ausweisung als Wohngebiet aus.

Der Flächennutzungsplan weist zwar im Bereich zwischen der Oberen-Bergen-Straße und der L 279 sowie im Gewann Böse Wiesen weitere Gewerbeflächen aus, diese konnten jedoch seit deren Ausweisung aufgrund der anmoorigen Böden und somit schlechten Gründungsverhältnissen sowie der vernetzten Hochspannungsleitungen nicht vermarktet werden. Die Neuausweisung von ca. 7,2 ha Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Untere Bergen", die außerhalb des Flächennutzungsplanes liegen, werden dahingehend kompensiert, dass im Gegenzug bei der Fortschreibung des FNP gleich große Flächen in den Gewannen "Böse Wiesen / Obere Bergen" aus dem FNP herausgenommen werden.

Da jedoch aktuelle Nachfragen für Gewerbebauland vorliegen und sich das Gebiet darüber hinaus auf Grund seiner exponierten Lage geradezu für die gewerbliche Nutzung anbietet, sah sich der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen veranlasst, hier neben der erforderlichen industriellen Nutzung auch Gewerbeflächen für mittelständische Gewerbetreibende anzubieten und dies in dem Bebauungsplan auch so darzustellen.

Mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll dabei ein Leitbild geschaffen werden, das unter Beachtung von ökologischen Gesichtspunkten die landschaftliche Einbindung der Bebauung sichert und ein Arbeitsumfeld mit hoher Qualität gewährleistet.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen ist das Plangebiet ausgewiesen als:

- Industriegebiet GI
- Flächen für die Landwirtschaft

Abweichend vom Flächennutzungsplan werden in der vorliegenden Planung teilweise Grünflächen entlang der neuen Bundesstraßen-Trasse B 32 / B 311 sowie im Bereich des Bebauungsplanes "Untere Bergen III" zwischen alter und neuer Bundesstraßen-Trasse als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Dringlichkeit der oben beschriebenen Erweiterungen der Fa. Zollern sowie der Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken soll der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert sondern nach § 8 BauGB bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst werden, zumal die Ausweisung dieser Industrie- und Gewerbegebietsflächen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die nördlich des Holz und Metall verarbeitenden Betriebes gelegenen Grundstücke liegen geringfügig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Donautal

4. BESTAND

4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Bebauung der Fa. Zollern Antriebstechnik sowie des nördlich davon befindlichen Holz und Metall verarbeitenden Betriebes vorhanden. Der andere Bereich wird landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzt.

Das ganze Plangebiet wird von Verkehrsanlagen eingegrenzt, im Norden durch die geplante Umgebungsstraße B 32 / B 311, im Süden durch die bestehende Bundesstraße B 32/ B311, im Südosten durch die Bahnlinie Donaueschingen - Ulm und im Nordosten durch die Heustraße.

Östlich der Bahnlinie bestehen Umspannwerke der RWE und EnBW, weshalb das Plangebiet und seine Umgebung von zahlreichen Strommasten und Freileitungen (der EnBW) bestimmt ist; zu denen bei Bauvorhaben entsprechende Abstände einzuhalten sind.

4.2 ERSCHLIESSUNG STRASSENVERKEHR

Das Plangebiet wird derzeit über die Heustraße erschlossen. Hierbei kommt es immer wieder zu großen Problemen, da es für den industriellen Schwerlastverkehr schwierig ist, durch die enge Heustraße zu kommen und die Brücke über den Bettelbühlbach für die hohen Lasten nicht ausgelegt ist.

5.0	PLANUNG		
5.1	INDUSTRIEELLE BAUFLÄCHEN	UND	GEWERBLICHE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden östlich der Zollernstraße, die von Süd nach Nord verläuft, als Industriegebiet ausgewiesen, das sowohl dem Charakter des Bestandes als auch dem Flächennutzungsplan entspricht. Hier können die benötigten großflächigen Hallenbauwerke realisiert werden.

Westlich der Zollernstraße sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die gewerblichen Flächen können dabei in weitere Parzellen je nach Flächenbedarf geteilt werden. Dieser Bereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

5.2 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR

Die Haupterschließung für den räumlichen Geltungsbereich erfolgt durch die direkte Anbindung an die bestehende Bundesstraße B 32 / B 311. Im Bereich des Gewerbegebietes wird die Erschließung der kleingliedrigen Struktur durch das Anlegen einer Ringerschließung erreicht.

Mit der neuen Erschließung wird die Heustraße vom Zulieferverkehr der Fa. Zollern vollständig entlastet. Auch die Parkplätze für die Werksangehörigen sollen mittelfristig verlegt und über die Zollernstraße angebunden werden.

5.3 STRASSENRAUMGESTALTUNG

Für den Geltungsbereich wird folgende Straßenraumgestaltung vorgeschlagen:

Zollernstraße

Das Querschnittsmaß wird auf ein Gesamtmaß von 8,00 m festgelegt, bestehend aus 6,50 m Fahrbahn sowie einem einseitigen Gehweg mit 1,5 m.

Gewerbering

Das Querschnittsmaß wird auf eine Fahrbahnbreite von 7,0 m ohne Gehweg festgelegt.

Entlang den Straßenbegrenzungslinien beginnen die privaten Grundstücke mit einem nicht zu überbauenden Grünstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen.

Dies ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch mit maximal zu veräußernden Flächen mit einem geringen Pflegeaufwand für die Gemeinde.

5.4 ABWASSERBESEITIGUNG - VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Verkehrserschließung wird auch die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen im qualifizierten Trennsystem durchgeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet und einem Reduktionsbodenfilter mit Versickerung zugeführt werden. Es wird geprüft, ob die Zuleitung in offenen Transportgraben erfolgen kann.

Die verdolte Vorflut von der bestehenden Bundesstraße entlang der bestehenden Grundstücksgrenze von Fa. Zollern in Richtung Donau wird erhalten und mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Nutzung des Regenwassers als Grauwasser und für die Bewässerung der privaten Grünflächen ist erwünscht. Durch örtliche Bauvorschriften zur Befestigung der Oberflächen (keine Versiegelung) und die eingeschränkte Zulässigkeit von Asphalt (stark frequentierte Zufahrten) soll der Eingriff in den Grundwasserhaushalt minimiert werden.

6.0 FESTSETZUNGEN 6.1 ART DER NUTZUNG

Die Bauflächen werden ausgewiesen als:

- GI = Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
 und dient ausschließlich der Unterbringung
 von Industriebetrieben
- GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten. Betriebe, deren gewerbliche Ausrichtung Genehmigungen nach der BlmschVO erfordern, sind nur ausnahmsweise und nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Weiter werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der Freiflächenstruktur private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die entsprechenden Gestaltungs- und Pflegegrundsätze werden im Grünordnungsplan erarbeitet.

6.2 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Baumassenzahl (BMZ)

6.3 . HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Im bestehenden Bebauungsplan von 1995 war eine 2geschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 10 m festgesetzt.

Es hat sich gezeigt, dass diese festgesetzte Gebäudehöhe nicht mehr den Anforderungen an heutige Industrie- und Gewerbebetriebe entspricht. So besteht heute schon ein 30 m hoher Windenprüfturm und ein ebenso hohes Regallager soll folgen.

Im Industriegebiet wird daher die Höhe auf 30 m festgesetzt, damit auch dieser Gebäudetyp realisiert werden kann. Größere Höhen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Notwendigkeit der Überschreitung der festgesetzten Höhe aus dem Betriebskonzept ergibt.

Im kleingliedrigen Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe dagegen reduziert. Ausnahmen davon sind für technische Nebenanlagen im Einzelfall möglich.

6.4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen für:

- die Trasse der Vorfluterleitung
- der Schmutzwasserleitung vom Pumpenbauwerk zur Heustrasse und der parallel verlaufenden Frischwasserleitung
- die neue Frischwasserleitung an der im Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bestehenden Grundstücksgrenze der Fa. Zollern
- Freileitungen der EnBW und der RWE
- die Trasse der Gashochdruck- sowie der Mitteldruckleitungen der Erdgas Südwest
- die Trasse der unterirdischen Hauptversorgungsleitung der EnBW
- die Trasse der Frischwasserleitung entlang der alten B 32 / 311 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- die Trasse der Frischwasser- sowie Schmutzwasserleitungen von der Wendeanlage zur Werkstraße Zollern zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen im Bereich der Gasleitungen weder Mauern errichtet, Gräben oder Gruben ausgehoben noch dürfen Bäume gepflanzt werden ohne Zustimmung der Erdgas Südwest.

Wassergräben zum Transport des Oberflächenwassers zur Retentionsfläche können auf dem Grundstück verdolt werden, wenn dies aus technischen Gründen (Zufahrten, Lagerplätze etc.) erforderlich ist.

Im 2 x 21,0 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung der RWE dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen (Gehölzliste). In den Randbereichen bzw. außerhalb der Schutzstreifen dürfen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Die unterirdische 20 KV-Hauptleitung der EnBW benötigt einen Schutzstreifen von 2 x 1,0 m. Innerhalb des Leitungsrechtes ist eine Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Zustimmung der EnBW möglich.

7.0 GRÜNORDNUNG

Ein umfassender Grünordnungsplan einschließlich Bestandserhebung und -bewertung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Büro Saur erarbeitet.

Die Ziele des Grünordnungsplanes schlagen sich in verbindlichen, in den Bebauungsplan übernommenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nieder.

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen; detaillierte Angaben und Erklärungen zu den einzelnen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan ausgeführt:

- M 1: Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße (privat)
- M 2: Gehölzpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen (privat)
 - 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der öffentlichen Straßen und Wege zu begrünen. Nicht für Lagerzwecke oder sonstige für betriebliche Zwecke benötigte Flächen sind ebenfalls mit heimischen Gehölzen und Pflanzen zu begrünen.
 - Versickerung von Niederschlagswasser
 - Anlagen von Transportgraben
- M 3: Standortgerechte Ergänzung der Ufervegetation am Bettelbühlbach
- M 4: Baumpflanzung entlang des verlegten Gemeindeverbindungsweges
- M 6: Baumpflanzung auf Parkplatzflächen
- M 7: Erhalt der Gehölzflächen südlich des Zollern-Werkes
- M 8: Verlegung des "Biotops" innerhalb Grundstück Zollern-Grundstücks

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

A 5: Feldgehölzpflanzung und extensive Wiesenfläche

8.0 HINWEISE AUF ZUZUORDNENDE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen sollen außerhalb, jedoch direkt an den Geltungsbereich angrenzend, durchgeführt werden.

- A1 E: Anpflanzung und Sukzessionsfläche westlich des Planungsgebietes
- A2 E: Baum- und Feldgehölzpflanzung zur Einbindung der Ortsumgehung
- A3 E: Naturnahe Gestaltung des Röthenbaches, Anlegen von Feuchtwiesen
- A4 E: Renaturierung eines Streckenabschnittes des Bettelbühlbaches
- A5 E: Entwicklung von Flachwasserzonen und Initialpflanzung

A6 E: Umwandlung von Ackerflächen zu Baumwiesen

A7 E: Baum- und Feldgehölzpflanzung zur landschaftlichen Einbindung

Folgende Ersatzmaßnahmen sind planextern auf Flächen des Gemeindegebietes vorgesehen:

A8 E: Umwandlung von Ackerflächen zu Gewässerrandstreifen und Bepflanzung

A9 E: Hochwasserschutz im Gewann "Zaiser Ried"

A10 E: Oberbodenauftrag auf wenig ertragreiche Standorte

Zur Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

9.0 BAUTECHNISCHE BEURTEILUNG DES UNTERGRUNDES

Für das Plangebiet liegen bereits mehrere Baugrunduntersuchungen vor. Fa. Zollern beauftragte im Jahr 2003 das Büro Dr. Fesseler mit der Baugrunduntersuchung im Bereich des mittlerweile erbauten 30 m hohen Windenprüfturmes.

Das Büro Dr. Lindinger führte dann für Fa. Zollern im Jahr 2007 geotechnische Prüfungen im Bereich der geplanten Lackiererei, Montagehalle, Windkraftprüfstand, Lehrwerkstatt sowie des Hochregallagers und im Bereich der Stellplätze durch.

Die Gemeinde Herbertingen beauftragte im gleichen Zug das Büro Dr. Lindinger mit der Untersuchung des Geltungsbereiches außerhalb des Zollern-Areals.

Es wird empfohlen, letztgenanntes Gutachten einzusehen.

Bei weitergehenden geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäss DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.0 FLÄCHENBILANZ

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Flächenbilanz Variante 3

1.	Gesamtfläche im Geltungsbereich	274.898 m²	=	100%
	Straße / + Gehweg Nettobauland privates Grün öffentliches Grün	10.103 m ² 234.593 m ² 7.963 m ² 22.239 m ²	=	3,67 % 85,34 % 2,90 % 8,09 %
	Gesamt	274.898 m²	=	100%

11.0 BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind erforderlich.

wird noch erarbeitet –

12.0 KOSTEN

Die durch den Bebauungsplan "Untere Bergen", entstehenden Kosten entfallen im Wesentlichen auf

- Erschließungskosten
- Straßenbau
- Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
- Grünordnungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen.

Sie sind derzeit noch nicht exakt bezifferbar und werden nachgereicht...

13.0 UMWELTBERICHT – Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt im Donautal südlich von Riedlingen. Das Tal ist hier auf ca. 2,5 bis 3 km aufgeweitet. Die Donau wurde in diesem Bereich stark begradigt und verläuft ca. 1 km westlich des Planungsgebietes in nördlicher Richtung. Die Tallage wird überwiegend

landwirtschaftlich genutzt. Die Hänge sind oftmals von Wald und Streuobstgürteln bestanden. Die Siedlungsflächen ziehen sich von den Hochlagen über die Hangkanten bis in das Donautal hinab, wobei vor allem gewerbliche Bauflächen in den Tallagen dominieren.

Große Bereiche des Bebauungsplanes "Untere Bergen" von 1995 werden bereits von einem metallverarbeitenden Betrieb genutzt, der unter anderem Großgetriebe für Windkraftanlagen herstellt. Südlich des Geltungsbereiches besteht ein Umspannwerk der RWE und der EnBW, weshalb das Landschaftsbild von zahlreichen Strommasten und –leitungen bestimmt wird, die teilweise als Erdkabel verlegt und deshalb abgebaut werden sollen. Zwischen dem Werksgelände und der EnBW liegt die Bahnlinie von Sigmaringen über Mengen und Riedlingen nach Ulm. Im Norden des Planungsgebietes besteht ein kleineres Gebäude mit gewerblicher Nutzung.

Das weitere Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der geplanten Trasse der Ortumfahrung Herbertingen der B 32 und der bisherigen B 32 bis zur Abzweigung nach Hundersingen. Dieser Bereich wird landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzt. Hier verläuft ein aus dem südlich gelegenen Ried kommender Bach, der Rötenbach, der offen durch das Planungsgebiet verläuft und weiter nördlich nach einem Tümpel versiegt. Westlich des Grundstücks 2024/13 verläuft ein unterirdischer Vorfluter DN 1700 in nördlicher Richtung.

Planung:

In der aktuellen Planung sollen weitere Lagerhallen oder Betriebsstätten errichtet werden. Auch eine weitere Montagehalle anschließend an die bisherigen Hallen ist geplant. Die Erweiterung kann nach der aktuellen Planung noch auf dem Grundstück 2024/13 stattfinden, auf dem sich das bisherige Werksgelände des metallverarbeitenden Betriebes befindet. Insgesamt ist eine Erweiterung des Betriebes in Richtung Norden und nach Westen angedacht.

Im Zuge des Baus der Umgehungsstraße für Herbertingen sind die Flächen zwischen der neuen Trasse und der derzeitigen B 32 für eine gewerbliche und industrielle Nutzung angedacht. Diese Art der Nutzung bildet aufgrund der geplanten und der vorhandenen Straße sowie den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten und dem Bahngelände eine sinnvolle Nutzung des entstehenden Raumes. Für eine andere Art der baulichen Nutzung bietet sich das Gelände aufgrund der Immissionsverhältnisse nicht an. Ein alternativer Standort wäre im Industriegebiet "Obere Bergen" für die Planung zu finden. Allerdings kommen diese Flächen auch allein schon aus logistischen Überlegungen und der Optimierung von Betriebsabläufen heraus nicht in Frage.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 27,9 ha, wovon etwa 1/3 bereits für gewerbliche oder industrielle Zwecke genutzt wird. Auch die weiteren Flächen werden als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über von Osten über die Heustraße (Gemeindeverbindungsweg zwischen Herbertingen und Binzwangen) und von Süden über eine alternativer Standort wäre im Industriegebiet "Obere Bergen" für die Planung zu finden. Allerdings kommen diese Flächen auch allein schon aus logistischen Überlegungen und der Optimierung von Betriebsabläufen heraus nicht in Frage. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 27,5 ha, wovon etwa 1/3 bereits für gewerbliche oder

industrielle Zwecke genutzt wird. Auch die weiteren Flächen werden als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt in der Hauptsache von Süden über eine Abzweigung von der alten B 32/311 auf Höhe der Einfahrt zum Gewerbegebiet "Mengener Steig". Das Grundstück Heustraße 3 wird weiterhin über den Gemeindeverbindungsweg Herbertingen – Binzwangen bzw. Herbertingen – Hundersingen erschlossen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Im Grünordnungsplan werden verschiedene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die im GOP und hier in Kapitel 6 ausführlich beschrieben und an dieser Stelle nur kurz aufgelistet werden:

Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

- M1 Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße
- M2 Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen
- M3 Standortgerechte Ergänzung der Ufervegetation am Bettelbühlbach
- M4 Baumpflanzung entlang des verlegten Gemeindeverbindungsweges
- M6 Baumpflanzung auf Parkplatzflächen
- M7 Erhalt der Gehölzflächen südlich des Zollern-Werkes

Ausgleichsmaßnahmen (planintern)

A5 – Feldgehölzpflanzung und extensive Wiesenfläche

Ausgleichsmaßnahmen (planextern – direkt an den Geltungsbereich angrenzend)

- A1 E Anpflanzung und Sukzessionsfläche westlich des Planungsgebietes
- A2 E Baum- und Feldgehölzpflanzung zur Einbindung der Ortsumgehung
- A3 E Naturnahe Gestaltung des Rötenbaches, Anlegen von Feuchtwiesen
- A4 E Renaturierung Gewässerabschnitt Bettelbühlbach
- A5 E Entwicklung von Flachwasserzonen und Initialpflanzung
- A6 E Umwandlung von Ackerflächen zu Baumwiesen
- A7 E Baum- und Feldgehölzpflanzung zur landschaftlichen Einbindung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (planextern - auf Flächen des Gemeindegebietes)

- A8 E Umwandlung von Ackerflächen zu Gewässerrandstreifen und Bepflanzung
- A9 E Hochwasserschutz im Gewann "Zaiser Ried"
- A10 E Oberbodenauftrag auf wenig ertragreiche Standorte

Bewertungen:

In der folgenden Tabelle werden die Bewertungen aus den vorhergehenden Kapiteln noch einmal zusammengefasst. Sind die Auswirkungen der Planung auf ein Schutzgut zwar erheblich, könnten aber durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden, steht die entsprechende Bewertung in Klammern.

Tabelle 1: Übersicht über Bewertungen von Bestand und Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Aspekt	Bewertung des Bestands	Auswirkungen der Planung
Mensch	Gesundheit	gering	nicht erheblich
	Landwirtschaft	mittel bis hoch	nicht erheblich
Arten / Biotope u. biol. Vielfalt	biologische Vielfalt	sehr gering	nicht erheblich
	Arten / Biotope	überwiegend gering, Teilflächen hoch	überw. nicht erheblich, (Teilflächen erheblich)
Boden	Standort für natürliche Vegetation	gering	nicht erheblich
	Standort für Kulturpflanzen	gering-mittel	(erheblich)
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	(erheblich)
2900 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 -	Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	nicht erheblich
	kulturgeschichtliche Bedeutung	sehr gering	nicht erheblich
Wasser	Oberflächengewässer	mittel	(erheblich)
	Grundwasser	hoch	(erheblich)
Klima/Luft	klimatische und lufthygienische Situation	gering bis mittel	nicht erheblich
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild	mittel	(erheblich)
	Erholung	gering bis mittel	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter	nicht vorhanden	kein Eingriff
	Sachgüter	vorhanden	nicht erheblich

Auswirkungen:

Durch die Planung wird ein Gebiet zwischen bestehenden und geplanten Strassen sowie vorhandener Nutzungen städtebaulich geordnet. Eine andere Entwicklung wie geplant ist für dieses Gebiet auf Grund der bestehenden Vorrausetzungen kaum sinnvoll.

Das überwiegend ackerbaulich, aber auch gewerblich und industriell genutzte Gebiet wird durch die Planung mit Grünstrukturen durchgrünt sowie in das landschaftliche und bauliche Umfeld integriert. Es wird ein Gewerbe- und Industriegebiet höchster Qualität mit hervorragenden Standorteigenschaften entstehen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Planung verändern und die landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet wird nicht mehr möglich sein. Durch die großflächigen Versiegelungen vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet. Durch die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser wird diese Beeinträchtigung gemindert.

Für einen Teil der Bäche und Gräben, die im Planungsgebiet vorhanden sind, bzw. an das Gebiet angrenzen, wird sich durch die Schaffung naturnaher Uferbereiche eine Verbesserung hinsichtlich ihrer Struktur ergeben.

Wird die Planung wie vorgesehen durchgeführt, so werden sich für mehrere Schutzgüter wie etwa den Boden (in seinen Funktionen als Standort für Kulturpflanzen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) erheblich negative Veränderungen ergeben. Diese werden jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein Maß reduziert werden, das als nicht erheblich bewertet werden kann.

Würde die Planung nicht verwirklicht, so ist auf Dauer nicht mit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Es werden sich aufgrund der guten Standortverhältnisse mit einer direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz dennoch Industrie- und Gewerbebetriebe ansiedeln wollen. Für diese werden bei Bedarf mehrere kleinere Bebauungspläne aufgestellt werden, die kein übergreifendes Bebauungs- und Ausgleichskonzept wie in der vorliegenden Planung möglich machen.

ANLAGEN

Pflanzenauswahlliste

Für die Anpflanzung von Hecken auf den Grundstücksflächen und entlang der Erschließungsstraßen wird im Folgenden ein Gehölzsortiment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" der LfU (heute: LUBW) entnommen.1

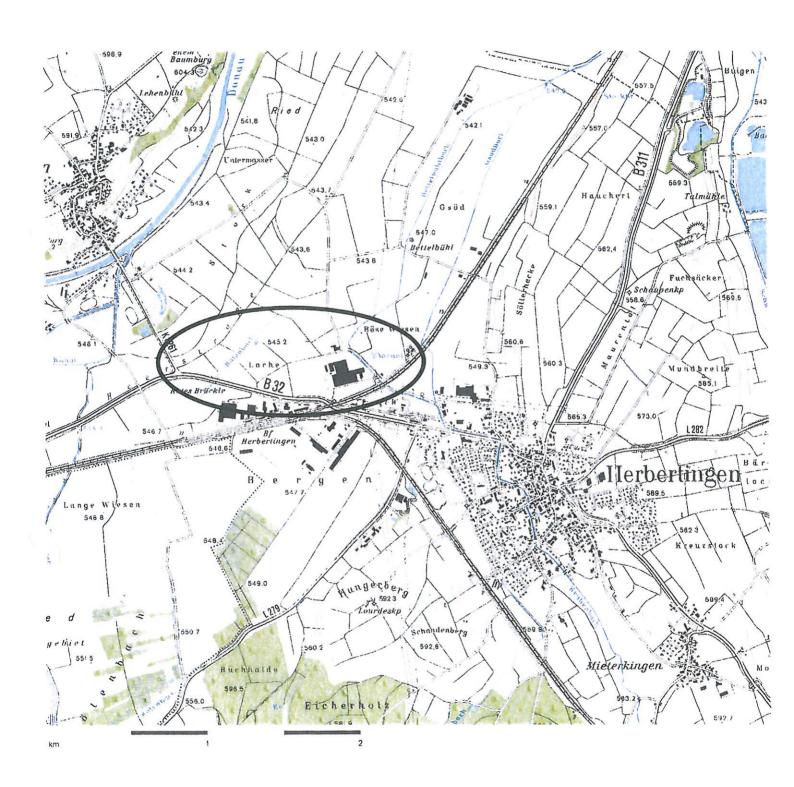
Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft, in diesem Fall vor allem nördlich der geplanten Ortsumfahrung bevorzugt verwendet werden sollen.

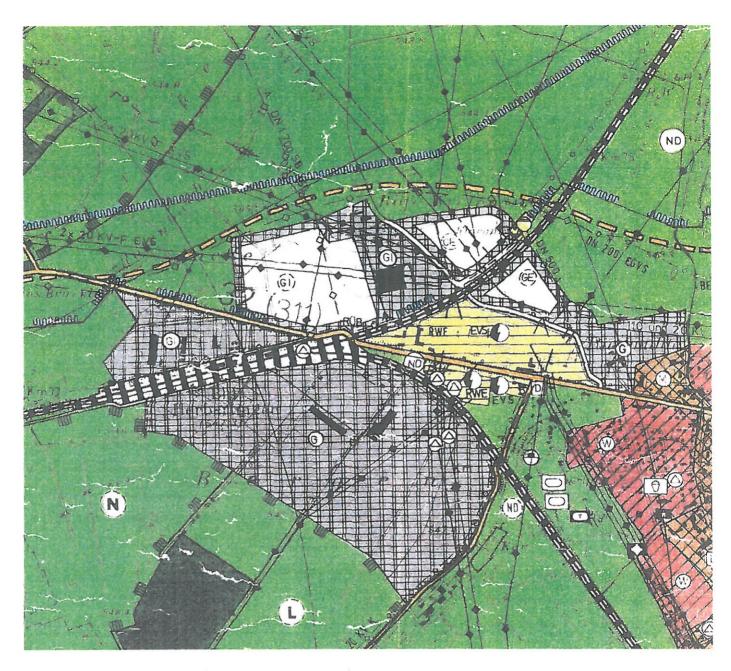
Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Endwuchshöhe (Liste RWE)
Feld-Ahorn	Acer campestre	11-15 m
Spitz-Ahorn	Acer platanoides*	über 20 m
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*	über 20 m
Grau-Erle	Alnus incana*	16-20 m
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa*	über 20 m
Hänge-Birke	Betula pendula*	über 20 m
Hainbuche	Carpinus betulus*	16-20 m
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	8-10 m
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	bis 6 m
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	8-10 m
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	bis 6 m
Rotbuche	Fagus sylvatica*	über 20 m
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior*	über 20 m
Faulbaum	Frangula alnus (Rhamnus frangula)	bis 7 m
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	bis 5 m
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	bis 3 m
Zitterpappel, Espe	Populus tremula*	über 20 m
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	11-15 m
Vogel-Kirsche	Prunus avium*	16-20 m
Schlehe	Prunus spinosa	bis 4 m
Stiel-Eiche	Quercus robur*	über 20 m
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	8-10 m
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	bis 3 m
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	bis 3 m

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, das richtige Grün am richtigen Ort; Naturschutz-Praxis, Fachdienst Naturschutz, Landschaftspflege 1, Karlsruhe

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Endwuchshöhe (Liste RWE)
Ohr-Weide	Salix aurita	bis 3 m
Mandel-Weide	Salix triandra	bis 4 m
Sal-Weide	Salix caprea	11-15 m
Silber-Weide	Salix alba	über 20 m
Grau-Weide	Salix cinerea	bis 6 m
Purpur-Weide	Salix purpurea	8-10 m
Fahl-Weide	Salix rubens	16-20 m
Korb-Weide	Salix viminalis	8-10 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	bis 7 m
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	bis 4 m
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	11-15 m
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos*	über 20 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	bis 5 m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	bis 5 m





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan unmaßstäblich

